

Kreditpolicy för Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) ("Bolaget")

Syftet med förevarande kreditpolicy är att sätta ramar och övergripande mål vad gäller Bolagets policy för kreditgivning. Policyn skall vara ett internt dokument som skall användas vid kreditgivningen från Bolaget. Kreditpolicyn skall ge riktlinjer hur all kreditgivning skall gå till och inom vilka ramar krediter får ges till respektive låntagare.

Förevarande kreditpolicy skall även reglera befogenheter och ansvar vad gäller ingående av låneavtal och villkor för att verkställa utbetalningar av lån till respektive låntagare. Kreditpolicyn skall bidra till en sund kreditgivning och en god kreditportfölj.

Målet med kreditpolicyn är att tillgodose att Bolaget har heltäckande information kring de säkerheter som respektive låntagare lämnar som pant för sitt engagemang, och att det inte skall uppstå tveksamheter vid värdering av de säkerheter som lämnas. Den skall också tydligt reglera vilka volymer respektive låntagare kan låna under respektive lånekategori.

Styrelsen fattar alla kreditbeslut men delegerar rätten, att inom de ramar som fastställts, till enskild tjänsteman (enligt uppdragsavtal med Hansan AB) godkänna kreditansökan och verkställa utbetalningar av lån vid fullgod säkerhet. Kreditansökan föreligger principiellt vid undertecknande av det generella låneavtalet som finns upprättade med respektive låntagare.

Alla kreditbeslut skall dokumenteras skriftligen och verifiera att säkerheten låntagaren pantsatt till Bolaget är godtagbar för Bolaget. Kreditvillkoren är förhandsbestämda i de kreditavtal som träffats med respektive låntagare.

Med kreditrisk menas den risk att kredittagare inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget och risken att säkerheten inte täcker Bolagets fordran vid en eventuell betalningsoförmåga. Kredit får endast beviljas om låntagare kan förväntas fullgöra sin låneförbindelse och i förekommande fall att låntagaren ställt betryggande säkerhet i form av pant i fordringar med vidhängande pantbrev och pantbrevsansökningar i underliggande fastigheter för sitt engagemang. Ytterligare säkerheter kan ställas i form av aktier i fastighetsägande bolag eller andelar i fastighetsägande bolag. Allt enligt de villkor som finns för bolagets MTN-program.

1. Delegering

Efter bedömning av låntagarens ekonomi och säkerhet tar styrelsen beslut om man skall medge kredit eller inte. Genom förevarande kreditpolicy delegerar styrelsen befogenhet till den administrativa personal som skall sköta Bolagets långivning. Kreditpolicyn skall dock alltid strikt efterlevas av kredithandläggare och eventuella överträdelser eller andra frågeställningar skall alltid tillställas styrelsen för beslut.

2. Låntagare hos Bolaget

Nedanstående bolag får vara låntagare hos Bolaget:

Catena Obl. Holding AB	556984-8467
Diös Obl. Holding AB	556912-4471
Fabege Finansnyckel III AB	556983-7601
Platzer Finans Holding AB	556961-1030
Wihlborgs Obl. Holding AB	556240-3633

3. Övergripande Kreditgivning

Bolaget skall ägna sig åt sund och långsiktig kreditgivning till ett fåtal fastighetsbolags dotterbolag, som nämns ovan under punkt 2. Utlåning kan endast ske till bolag som tillhör koncern som är delägare i Bolaget.

Bolaget skall bedöma och ta ställning till den finansiella risk som kredittagaren kan ta utan att hamna i konkurs. Informationen skall hämtas från låntagaren.

Vid Bolagets kreditgivning skall följande portföljbegränsningar gälla:

- Vid utlåning med pant i fordringar med vidhängande pantbrev och pantbrevsansökningar samt aktier och andelar i underliggande fastigheter/fastighetsbolag får fastigheter med taxeringskod 420, 423, 426, 431, 432 eller 820 tillsammans maximalt uppgå till 20 % av den totala utlåningsvolymen.
- Taxeringskod 322 får endast representeras till 5 % av det totala utlåningsvolymen.
- Vad avser pant i fordringar med vidhängande pantbrev i underliggande fastigheter måste fastigheter med taxeringskod 321, 325 eller 326 minst till 65 % vara lokaliserade i Stockholms, Öresunds och/eller Göteborgs regionen.

4. Låntagarnas primärlån (icke säkerställda lån)

Låntagares lånevolym vad gäller primärlån styrs av moderbolagets preferensaktiekapital och får lånas ut utan säkerhet till:

Catena Obl. Holding AB	556984-8467
Diös Obl. Holding AB	556912-4471
Fabege Finansnyckeln III AB	556983-7601
Platzer Finans Holding AB	556961-1030
Wihlborgs Obl. Holding AB	556240-3633

5. Låntagares reguljära lån (säkerställda lån)

Låntagares restriktioner gällande den totala reguljära utlåning är följande:

Minst 65 % av den totala kontors utlåningen måste vara till fastighetsbolag lokaliserade i Stockholms, Öresunds och/eller Göteborgsområdet.

Ingen låntagare får låna mer än 50 % av den totala lånestocken. Fastigheter med typkod 420, 423, 426, 431, 432 och 820 får inte utgöra mer än 20 % av den totala lånestocken.

6. Primärlån, reguljära lån och övriga lån

Primärlån skall utlånas till låntagare med borgen från respektive börsnoterat moderbolag.

Reguljära lån skall godkännas då låntagare ställer säkerhet i form av pant i fordringar med vidhängande pantbrev, kompletterar med aktier eller andelar i fastighetsägande bolag samt under-tecknade pantbrevsansökningar om pantbrevs beloppet inte täcker lånet, i underliggande fastigheter, borgen från respektive börsnoterat moderbolag samt att låntagaren i övrigt har en sund finansiell ställning. De underliggande fastigheterna skall avse kommersiell eller bostadsfastighet på de prioriterade områden som respektive låntagare verkar. Annan säkerhet godtages ej.

Bolaget skall kräva värdering av fastighet innan man godkänner en underliggande fastighet som säkerhet. Värderingen skall vara utförd av auktoriserad värderingsfirma.

Övrig utlåning från Bolaget är utlåning som finansieras av Bolaget genom eget kapital.

Prissättning på Primärlån är för närvarande fast, 1%, men kan justeras av styrelsen. Räntan faktureras låntagarna kvartalsvis enligt låneavtalet och skall vara Bolaget tillhanda på förfallodagen. Om de administrativa kostnaderna över tiden förändras, kan låntagares marginal justeras med motsvarande del. Om någon låntagare ej uppfyller sina åtaganden under befintliga låneavtal kan den administrativa kostnaden fördelas på de övriga låntagarna.

Reguljära lån löper med de villkor Bolaget erhåller vid emission av obligationer i den svenska kapitalmarknaden. Löptid och räntekonventioner skall matchas fullt ut mellan upplåning och utlåning. Prissättning av utlåning bygger på att utlåningsräntan skall motsvara Bolagets finansieringskostnad. Bolagets finansieringskostnad är fast eller rörlig ränta.

Det kan finnas fler än ett lån på varje pantsatt underliggande fastighet så länge den totala utlåningen mot att viss egendom inte överstiger det angivna belåningsvärdet, dock kan aldrig mer än en underliggande fastighet säkra ett specifikt lån.

7. Förutsättning för fastighetsvärdering

De värderingar som låntagare lämnar bör innehålla följande:

Fastighetsbeteckning

Fastighetstyp

Hyresgäster

Hyresavtal – hyresintäkter, vakansgrader, vakansrisk, underhållskostnader mm

Områdesbeskrivning – konkurrenter mm

Strategi för fastigheten – kort och långsiktig

Jämförelseobjekt – värderingsmetod, kassaflödesvärdering, diskonteringsränta mm

Senaste transaktioner på orten - området

Värderingarna som låntagare lämnar får inte vara äldre än tre (3) månader. Var 3:e månad (senast 15 bankdagar efter varje kvartalsskifte) skall även nya värderingar (desktop värdering) inskickas till Bolaget. Två gånger per år får bolagen skicka ”interna” värderingar gjorda av respektive låntagares moderbolag. En gång per år skall fullständig värdering tillsändas Bolaget, vilket bör inkludera alla ovanstående moment (fullständig värdering).

Godkända värderare är följande bolag:

DTZ Sweden AB (under varumärket Cushman & Wakefield)

Forum Fastighetsekonomi AB

NewSec Advice AB

Savills Sweden AB

Bryggan Fastighetsekonomi AB (Innefattande Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi AB, Göteborgsbryggan Fastighetsekonomi KB, Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB samt Norrbryggan AB)

Bolaget skall därefter kontrollera att beslutade belåningsgrader inte överskrids för respektive låntagares engagemang. Uppstår sådan situation skall låntagaren pantsätta ytterligare säkerhet till Bolaget i form av kontanta medel eller lösa lånet till Bolaget och ta ett nytt lån med ny underliggande fastighet som säkerhet på samma villkor. Sådan åtgärd skall vara utförd av låntagaren senast till nästkommande kvartalsskifte för att låntagaren inte skall vara i default.

8. Åtagande från låntagarna

Låntagarna av reguljära lån har enligt bilateralt låneavtal godkänt och lämnat sitt samtycke till att ta emot kapital och lämna pant i fordringar med vidhängande pantbrev i underliggande fastigheter de gånger Bolaget emitterar MTN. I det fall låntagaren godkänt lånetransaktionen men inte kan erbjuda säkerhet för nytt lån, betalas inte lånet ut, utan deponeras hos Bolaget, till en ränta som motsvarar räntan för lånet med ett avdrag om 25 bp, på samma löptid som lånet löper. Det vill säga att låntagaren får ett lån och en deponering på motsvarande belopp och löptid. Räntesatsen kommer dock att vara lägre på deponeringen än på lånet. Låntagaren har dock rätt att löpande under deponeringsperioden erbjuda Bolaget godtagbara säkerheter. I det fall Bolaget godkänner nya säkerheter utbetalas lånet utan fördröjning till låntagaren.

Vid pant i fordringar med vidhängande pantbrev i underliggande fastigheter skall följande fastighetsbegränsningar gälla:

	Max vakans	Min löptid hyresavtal
Taxeringskod: 320, Hyreshusenhet huvudsakligen bostäder	10 %	-
Taxeringskod: 321, Hyreshusenhet bostäder och lokaler	10 %	24 månader
Taxeringskod: 322, Hyreshusenhet hotell och restaurang	5 %	30 månader
Taxeringskod: 325, Hyreshusenhet huvudsakligen lokaler	10 %	24 månader
Taxeringskod: 326, Hyreshusenhet kontor inom industrimark	10 %	24 månader
Taxeringskod: 420, Industrienhet, industrihotell	5 %	24 månader
Taxeringskod: 423, Industrienhet, metall- och maskinindustri	5 %	24 månader
Taxeringskod: 426, Industrienhet, annan tillverkningsindustri	5 %	24 månader
Taxeringskod: 431, Industrienhet, reparationsverkstad	5 %	24 månader
Taxeringskod: 432, Industrienhet lager	5 %	24 månader
Taxeringskod: 820, Specialenhet distributionsbyggnad	5 %	24 månader
Taxeringskod: 823, Specialenhet vårdbyggnad	10 %	24 månader
Taxeringskod: 825, Specialenhet, skolbyggnad	10 %	24 månader
Taxeringskod: 826, Specialenhet, kulturbyggnad	10 %	24 månader
Taxeringskod: 829, Specialenhet, kommunikationsbyggnad	10 %	24 månader

Ett koncernbolag till ett ägarbolag får ej stå för mer än 20 % av fastighetens totala hyresintäkter. Ifall fastighetens hyresintäkter från en hyresgäst uppgår till mer än 85 % av fastighetens totala hyresintäkter skall hyresgästens genomsnittliga återstående hyreslängd vara minst 30 månader.

Åtagande avseende fastigheterna är att låntagarna garanterar Bolaget är att belåningsgraden vid pantsättning uppgår till:

Taxeringskod: 320, Hyreshusenhet huvudsakligen bostäder	Belåningsgrad:	72 %
Taxeringskod: 321, Hyreshusenhet bostäder och lokaler	Belåningsgrad:	67 %
Taxeringskod: 322, Hyreshusenhet hotell och restaurang	Belåningsgrad:	60 %
Taxeringskod: 325, Hyreshusenhet huvudsakligen lokaler	Belåningsgrad:	67 %
Taxeringskod: 326, Hyreshusenhet kontor inom industrimark	Belåningsgrad:	67 %
Taxeringskod: 420, Industrienhet, industrihotell	Belåningsgrad:	60 %
Taxeringskod: 423, Industrienhet, metall- och maskinindustri	Belåningsgrad:	60 %
Taxeringskod: 426, Industrienhet, annan tillverkningsindustri	Belåningsgrad:	60 %
Taxeringskod: 431, Industrienhet, reparationsverkstad	Belåningsgrad:	60 %
Taxeringskod: 432, Industrienhet, lager	Belåningsgrad:	60 %
Taxeringskod: 820, Specialenhet, distributionsbyggnad	Belåningsgrad:	65 %
Taxeringskod: 823, Specialenhet, vårdbyggnad	Belåningsgrad:	70 %
Taxeringskod: 825, Specialenhet, skolbyggnad	Belåningsgrad:	70 %
Taxeringskod: 826, Specialenhet, kulturbyggnad	Belåningsgrad:	70 %
Taxeringskod: 829, Specialenhet, kommunikationsbyggnad	Belåningsgrad:	70 %

Om belåningsgraden överstiger nedanstående nivåer tas automatiskt nya pantbrev ut, dvs Säkerhetsagenten skickar in pantbrevsansökningarna till Lantmäteriet och tar ut nya pantbrev.

Taxeringskod: 320, Hyreshusenhet huvudsakligen bostäder	Belåningsgrad: 75 %
Taxeringskod: 321, Hyreshusenhet bostäder och lokaler	Belåningsgrad: 75 %
Taxeringskod: 322, Hyreshusenhet hotell och restaurang	Belåningsgrad: 70 %
Taxeringskod: 325, Hyreshusenhet huvudsakligen lokaler	Belåningsgrad: 75 %
Taxeringskod: 326, Hyreshusenhet kontor inom industrimark	Belåningsgrad: 75 %
Taxeringskod: 420, Industrienhet, industrihotell	Belåningsgrad: 70 %
Taxeringskod: 423, Industrienhet, metall- och maskinindustri	Belåningsgrad: 70 %
Taxeringskod: 426, Industrienhet, annan tillverkningsindustri	Belåningsgrad: 70 %
Taxeringskod: 431, Industrienhet, reparationsverkstad	Belåningsgrad: 70 %
Taxeringskod: 432, Industrienhet, lager	Belåningsgrad: 70 %
Taxeringskod: 820, Specialenhet, distributionsbyggnad	Belåningsgrad: 75 %
Taxeringskod: 823, Specialenhet, vårdbyggnad	Belåningsgrad: 75 %
Taxeringskod: 825, Specialenhet, skolbyggnad	Belåningsgrad: 75 %
Taxeringskod: 826, Specialenhet, kulturbyggnad	Belåningsgrad: 75 %
Taxeringskod: 829, Specialenhet, kommunikationsbyggnad	Belåningsgrad: 75 %

Om belåningsgraden överstiger den maximala belåningsgraden enligt nedan är låntagaren skyldig att lämna likvida medel som säkerhet, alternativt lösa lån och lägga upp nytt lån med ny fastighet som säkerhet på samma villkor.

Låntagare är skyldig att till nästkommande kvartalsskifte lämna tilläggssäkerhet efter det att Bolaget gjort låntagare uppmärksam på att belåningsgraden överstiger gällande belåningsgrader.

Taxeringskod: 320, Hyreshusenhet huvudsakligen bostäder	Belåningsgrad: 72 %
Taxeringskod: 321, Hyreshusenhet bostäder och lokaler	Belåningsgrad: 67 %
Taxeringskod: 322, Hyreshusenhet hotell och restaurang	Belåningsgrad: 60 %
Taxeringskod: 325, Hyreshusenhet huvudsakligen lokaler	Belåningsgrad: 67 %
Taxeringskod: 326, Hyreshusenhet kontor inom industrimark	Belåningsgrad: 67 %
Taxeringskod: 420, Industrienhet, industrihotell	Belåningsgrad: 60 %
Taxeringskod: 423, Industrienhet, metall- och maskinindustri	Belåningsgrad: 60 %
Taxeringskod: 426, Industrienhet, annan tillverkningsindustri	Belåningsgrad: 60 %
Taxeringskod: 431, Industrienhet, reparationsverkstad	Belåningsgrad: 60 %
Taxeringskod: 432, Industrienhet, lager	Belåningsgrad: 60 %
Taxeringskod: 820, Specialenhet, distributionsbyggnad	Belåningsgrad: 65 %
Taxeringskod: 823, Specialenhet, vårdbyggnad	Belåningsgrad: 70 %
Taxeringskod: 825, Specialenhet, skolbyggnad	Belåningsgrad: 70 %
Taxeringskod: 826, Specialenhet, kulturbyggnad	Belåningsgrad: 70 %
Taxeringskod: 829, Specialenhet, kommunikationsbyggnad	Belåningsgrad: 70 %

9. Pantsättning

Den pant i fordringar med vidhängande pantbrev i underliggande fastigheter, aktier och andelar i fastighetägande bolag som låntagare pantsatt som säkerhet för sina lån hos Bolaget skall Bolaget i sin tur pantsätta för Bolagets engagemang gentemot obligationsinnehavarna till säkerhetsagenten Intertrust CN (Sweden) AB. Intertrust CN (Sweden) AB använder i sin tur Swedbank som förvaringsinstitut.

Låntagare skall snarast, dock senast dagen efter det att låntagare och Bolaget är överens om lån, lämna besked till Bolaget om vilka vidhängande pantbrev och vilken/a underliggande fastighet/er är. Bolaget kommer endast att acceptera underliggande fastigheter utan lån och pantsättning som säkerhet. Det vill säga man kommer endast att vara ensam långivare till en specifik underliggande fastighet. Underliggande fastighet skall vidare vara belägen på låntagares prioriterade områden nämligen:

Catena: Området längs motorvägarna E4, E6, E20 och E22 mellan Malmö, Helsingborg, Göteborg och Stockholm samt knutpunkterna Nässjö, Katrineholm och Hallsberg längs järnvägsbanan.

- Diös: Tätorterna Borlänge, Falun, Gävle, Luleå, Skellefteå, Sundsvall, Umeå samt Östersund.
- Fabege: Stockholms innerstad dvs Stockholm city, Södermalm, Norrmalm, Östermalm, och Kungsholmen, Hammarby Sjöstad samt Solna dvs Solna Business Park och Arenastaden.
- Platzer: Göteborgs kommun, Mölndals kommun samt Härryda kommun.
- Wihlborgs: Malmö kommun, Lunds kommun, Helsingborgs kommun samt Burlövs kommun.

I de fall låntagaren inte kan pantsätta fordringar med vidhängande pantbrev i underliggande fastigheter senast på likviddagen, kommer utbetalningen inte att verkställas.

10. Kreditvård

Kreditvård består löpande av uppföljning och omprövning av engagemang. En omprövning behöver inte leda till uppsägning av kredit eftersom en uppsägning av kredit kan leda till problem för låntagaren. Minst varje kvartal skall alla krediter omprövas och se om kreditvillkoren efterföljs. Vid stark oro för att enskild fastighet drabbats av kraftig värdenedgång har Bolaget rätt att under löpande kalenderkvartal kräva ny värdering av fastigheten från låntagaren.

Syftet är att förebygga problemkrediter och att om möjligt agera som rådgivare och föreslå vissa åtgärder i förebyggande syfte till den kredittagare som eventuellt får problem.

11. Övrigt

Det decentraliserade beslutsfattandet som förevarande kreditpolicy medger innebär en stor frihetsgrad och ansvar för den administrativa personalen i Bolaget. Därav skall styrelsen genom Bolagets VD vid behov tillse och rapportera att kreditpolicyn efterlevs.

Förevarande kreditpolicy gäller från och med Bolagets styrelsemöte 2018-12-11. Denna policy skall ses över en gång varje kalenderår eller med frekventare intervall om skäl därtill uppkommer. Kreditpolicyen gäller så länge som det finns obligationer utestående under Bolagets MTN-program.