

The logo for Stendörren consists of three horizontal dark blue bars. The middle bar is white and contains the word "STENDÖRREN" in dark blue, uppercase, sans-serif font.

STENDÖRREN

**Prospekt avseende upptagande till  
handel av icke efterställda icke  
säkerställda obligationer med rörlig  
ränta om maximalt 1 000 000 000 SEK i  
Stendörren Fastigheter AB (publ)**

**Emissionsinstitut:**

**Swedbank** The Swedbank logo features the word "Swedbank" in orange, lowercase, sans-serif font, followed by a circular orange emblem containing a stylized tree and the text "SINCE 1819".

## Viktig information

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av Stendorren Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556825-4741 ("Bolaget" eller "Stendorren") med anledning av Bolagets ansökan om upptagande till handel av obligationer emitterade inom ramen för Bolagets emission av icke efterställda icke säkerställda obligationer om upp till SEK 1 000 000 000 ("Obligationerna") på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm AB ("Nasdaq Stockholm"). Swedbank AB (publ) har varit finansiell rådgivare till Bolaget i samband med ansökan om upptagande till handel av Obligationerna.

Prospektet har upprättats i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument ("LHF"), Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG och EU-kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 i deras nuvarande lydelse. Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § LHF. Godkännande och registrering innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är korrekta eller fullständiga.

Prospektet kommer att finnas tillgänglig på Finansinspektionens hemsida ((www.fi.se) och Bolagets hemsida ((www.stendorren.se). Papperskopior av Prospektet kan också erhållas från Bolaget.

Såvida inte annat uttryckligen anges, har ingen av den information som ingår i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer. Viss finansiell information i Prospektet kan ha avrundats, vilket kan innebära att en del siffror som anges inte exakt summerar de enskilda delarna.

Prospektet utgör inte ett erbjudande om försäljning eller en uppmaning om ett erbjudande att köpa Obligationerna i någon jurisdiktion. Det har upprättats enbart med anledning av Obligationernas notering på Nasdaq Stockholm. Prospektet får inte distribueras i något land där sådan distribution eller försäljning kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder, eller där detta strider mot landets regler och förordningar. Innehavare av Prospektet eller Obligationerna måste därför informera sig om, och iaktta, sådana restriktioner. Obligationerna har inte registrerats, och kommer inte att registreras, i enlighet med U.S. Securities Act från 1933, i dess nuvarande lydelse ("Securities Act") eller enligt någon amerikansk delstatslag om värdepapper, och kan vara föremål för skyldigheter enligt den amerikanska skattelagstiftningen. Obligationerna får inte erbjudas, säljas eller levereras inom USA eller till, eller på uppdrag av, eller till förmån för, en så kallad U.S. person (enligt definitionen i regel 902 i Regulation S i Securities Act). Bolaget har inte åtagit sig att registrera Obligationerna enligt Securities Act eller några amerikanska delstatslagar om värdepapper, och inte att åstadkomma något utbyteserbjudande för Obligationerna i framtiden. Bolaget har inte heller registrerat Obligationerna enligt något annat lands värdepapperslagar. Det är investerarens skyldighet att se till att erbjudanden och försäljningar av Obligationerna är förenliga med alla tillämpliga värdepapperslagar

Obligationerna är kanske inte en lämplig investering för alla investerare och det är således upp till varje presumtiv investerare att avgöra lämpligheten i investeringen i ljuset av den egna situationen. Varje investerare bör i synnerhet (i) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att göra en fullgod utvärdering av Obligationerna, fördelarna och riskerna med att investera i Obligationerna samt den information som finns i detta Prospekt eller information till vilken hänvisas i detta Prospekt eller varje härtill hörande lämpligt tillägg; (ii) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att mot bakgrund av sin egen finansiella situation utvärdera en investering i Obligationerna samt inverkan från andra Obligationer på den övergripande investeringsportföljen; (iii) ha tillräckliga finansiella resurser och likviditet för att hantera alla risker som är förenade med att investera i Obligationerna; (iv) till fullo förstå Villkoren samt (v) ha förmågan att bedöma (antingen på egen hand eller med hjälp av en finansiell rådgivare) olika tänkbara scenarier avseende ekonomiska förhållanden, räntor och andra faktorer som kan påverka investeringen och förmågan att hantera därtill relaterade risker.

## Framåtriktade uttalanden

Prospektet kan innehålla framåtblickande uttalanden och antaganden om framtida marknadsförhållanden, verksamheter och resultat. Sådana framåtblickande uttalanden och uppgifter baseras på bedömningar eller antaganden från Bolagets ledning och grundar sig på information som Koncernen har tillgång till. Uttryck som "anser", "avser", "bedömer", "räknar med", "förutser", "planerar" och liknande, indikerar vissa av dessa framåtblickande uttalanden. Andra sådana uttalanden kan identifieras utifrån sammanhanget. Alla eventuella framåtblickande uttalanden i Prospektet inbegriper kända och okända risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att faktiska resultat, prestationer och bedrifter av Koncernen skiljer sig väsentligt från vad som uppges i sådana framåtblickande uttalanden. Vidare baseras sådana framåtblickande uttalanden på en rad antaganden om Koncernens nuvarande och framtida affärsstrategier samt om den miljö i vilken Koncernen kommer att bedriva sin verksamhet framöver. Även om Bolaget anser att prognoser, indikationer om framtida resultat, prestationer och bedrifter grundar sig på rimliga antaganden och förväntningar, är dessa förenade med vissa osäkerheter och risker som kan leda till att faktiska resultat skiljer sig väsentligt från vad som uppges i sådana framåtblickande uttalanden, men också jämfört med tidigare resultat, prestationer och bedrifter. Vidare kan faktiska händelser och finansiella utfall skilja sig väsentligt från vad som beskrivs i sådana uttalanden som en följd av förverkligandet av risker och andra faktorer som påverkar Koncernens verksamhet. Sådana faktorer av väsentlig betydelse nämns i avsnittet "Riskfaktorer" nedan.

# INNEHÅLL

1	Sammanfattning .....	4
2	Riskfaktorer .....	13
3	Försäkran beträffande Prospektet .....	26
4	Obligationerna i korthet .....	27
5	Information om Stendörren och dess verksamhet.....	31
6	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer .....	35
7	Bolagsstyrning.....	39
8	Information om Stendörrens finansiella situation .....	42
9	Legala frågor och kompletterande information.....	49
10	Handlingar införlivade genom hänvisning .....	52
11	Villkoren .....	54
12	Definitioner .....	119
13	Adresser.....	120

## 1 Sammanfattning

Sammanfattningen består av informationskrav vilka redogörs för i ett antal punkter. Punkterna är numrerade i avsnitt A-E (A.1-E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för aktuell typ av värdepapper och emittent finns luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen "Ej tillämpligt".

<b>AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR</b>		
A.1	<b>Introduktion och varningar</b>	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet.</p> <p>Varje investeringsbeslut att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida, inklusive de handlingar som är införlivade genom hänvisning.</p> <p>För denna sammanfattning ska definitioner i Villkoren gälla, såvida inte annat framgår av sammanhanget eller annars definieras i Prospektet.</p> <p>Om yrkande avseende information i ett prospekt anförs vid domstol, kan den investerare som är kärke 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.</p>
A.2	<b>Samtycke till användning av Prospektet</b>	<p>Ej tillämpligt. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.</p>

<b>AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE</b>		
B.1	<b>Firma och handelsbeteckning</b>	<p>Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Stendörren Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556825-4741.</p>
B.2	<b>Säte, bolagsform och lagstiftning</b>	<p>Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551).</p>
B.4b	<b>Kända trender</b>	<p>I Storstockholmsregionen och Mälardalen påverkas efterfrågan på lager- och industrilokaler i storstadsregionerna påtagligt av den demografiska och ekonomiska utvecklingen i Sverige. I takt med den starka tillväxt som Stockholm erfar, ökar efterfrågan för moderna kontorslokaler och bostäder. En hög befolknings-, sysselsättnings- och ekonomisk tillväxt påverkar efterfrågan och omvandlingstryck på markanvändningen och den pågående konverteringen och förädlingen av markanvändningen i stadens mer centrala lägen till användning med högre betalningsvilja (såsom kontor, bostäder och handel) förväntas fortsätta. Den ökade betydelsen för mer perifera områden förväntas även den fortsätta i takt med att verksamheter som flyttar ut behöver nya lokaler för sin verksamhet.</p> <p>Bolaget känner inte till några tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter.</p>

B.5	Bolagskoncern	Koncernen omfattar per dagen för Prospektet moderbolaget Stendörren Fastigheter AB (publ) och 101 direkt och indirekt ägda dotterbolag.																																																																																																	
B.9	Resultatprognos	Ej tillämpligt. Ingen resultatprognos lämnas i Prospektet eller införlivas i Prospektet genom hänvisning.																																																																																																	
B.10	Revisions- anmärkning	Ej tillämpligt. Revisionen av årsredovisningarna för år 2016 och 2017 har genomförts i enlighet med god revisionsssed i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning.																																																																																																	
B.12	Historisk finansiell information och förklaring samt beskrivning om att inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum sedan den senaste beskrivningen av dessa	<p><i>Nedan presenteras övergripande finansiell information och nyckeltal hämtat ur Stendörrens årsredovisning för 2017 och 2016 samt delårsrapport för perioden 1 januari till 30 juni 2018. Stendörrens årsredovisningar för räkenskapsåren 2016 och 2017 är reviderade av Bolagets revisor och har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) som utfärdats av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningarna från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de antagits av EU. Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari – 30 juni 2018, från vilken den finansiella informationen för motsvarande period 2017 även hämtats, har inte granskats av Bolagets revisor och är upprättad enligt IAS 34.</i></p> <p><i>Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor.</i></p> <p><b>Rapport över Koncernens totalresultat</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Belopp i miljoner SEK</th> <th colspan="2">1 januari – 31 december</th> </tr> <tr> <th>2017</th> <th>2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Reviderad</td> <td>Reviderad</td> </tr> <tr> <td>Hyresintäkter</td> <td>453</td> <td>440</td> </tr> <tr> <td><b>Summa intäkter</b></td> <td><b>453</b></td> <td><b>440</b></td> </tr> <tr> <td>Driftskostnader</td> <td>-94</td> <td>-105</td> </tr> <tr> <td>Underhållskostnader</td> <td>-24</td> <td>-17</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-13</td> <td>-13</td> </tr> <tr> <td>Tomträttsavgäld</td> <td>-6</td> <td>-6</td> </tr> <tr> <td><b>Driftnetto</b></td> <td><b>316</b></td> <td><b>299</b></td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-51</td> <td>-55</td> </tr> <tr> <td>Finansiella intäkter</td> <td>1</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Finansiella kostnader</td> <td>-105</td> <td>-109</td> </tr> <tr> <td><b>Finansnetto</b></td> <td><b>-104</b></td> <td><b>-106</b></td> </tr> <tr> <td><b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b></td> <td><b>161</b></td> <td><b>138</b></td> </tr> <tr> <td>Värdet förändring förvaltningsfastigheter</td> <td>353</td> <td>653</td> </tr> <tr> <td>Värdet förändring finansiella instrument</td> <td>9</td> <td>-46</td> </tr> <tr> <td><b>Resultat före skatt</b></td> <td><b>523</b></td> <td><b>745</b></td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten skatt</td> <td>-123</td> <td>-134</td> </tr> <tr> <td>Aktuell skatt</td> <td>-4</td> <td>-2</td> </tr> <tr> <td><b>Årets resultat</b></td> <td><b>396</b></td> <td><b>609</b></td> </tr> <tr> <td>Övrigt totalresultat</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Summa övrigt totalresultat</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>Summa totalresultat för året</b></td> <td><b>396</b></td> <td><b>609</b></td> </tr> <tr> <td>Årets totalresultat hänförligt till:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Moderbolagets aktieägare</td> <td>396</td> <td>609</td> </tr> <tr> <td>Resultat per aktie, före utspädning, SEK</td> <td>14,3</td> <td>22,0</td> </tr> <tr> <td>Resultat per aktie, efter utspädning, SEK</td> <td>14,2</td> <td>22,0</td> </tr> <tr> <td>Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner</td> <td>27,6</td> <td>27,6</td> </tr> <tr> <td>Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner</td> <td>27,8</td> <td>27,7</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Rapport över Koncernens totalresultat</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Belopp i miljoner SEK</th> <th colspan="2">1 januari – 30 juni</th> </tr> <tr> <th>2018</th> <th>2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Ej granskad/reviderad</td> <td>Ej granskad/reviderad</td> </tr> </tbody> </table>	Belopp i miljoner SEK	1 januari – 31 december		2017	2016		Reviderad	Reviderad	Hyresintäkter	453	440	<b>Summa intäkter</b>	<b>453</b>	<b>440</b>	Driftskostnader	-94	-105	Underhållskostnader	-24	-17	Fastighetskostnader	-13	-13	Tomträttsavgäld	-6	-6	<b>Driftnetto</b>	<b>316</b>	<b>299</b>	Central administration	-51	-55	Finansiella intäkter	1	3	Finansiella kostnader	-105	-109	<b>Finansnetto</b>	<b>-104</b>	<b>-106</b>	<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>161</b>	<b>138</b>	Värdet förändring förvaltningsfastigheter	353	653	Värdet förändring finansiella instrument	9	-46	<b>Resultat före skatt</b>	<b>523</b>	<b>745</b>	Uppskjuten skatt	-123	-134	Aktuell skatt	-4	-2	<b>Årets resultat</b>	<b>396</b>	<b>609</b>	Övrigt totalresultat	-	-	Summa övrigt totalresultat	-	-	<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>396</b>	<b>609</b>	Årets totalresultat hänförligt till:			Moderbolagets aktieägare	396	609	Resultat per aktie, före utspädning, SEK	14,3	22,0	Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	14,2	22,0	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,6	27,6	Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	27,8	27,7	Belopp i miljoner SEK	1 januari – 30 juni		2018	2017		Ej granskad/reviderad	Ej granskad/reviderad
Belopp i miljoner SEK	1 januari – 31 december																																																																																																		
	2017	2016																																																																																																	
	Reviderad	Reviderad																																																																																																	
Hyresintäkter	453	440																																																																																																	
<b>Summa intäkter</b>	<b>453</b>	<b>440</b>																																																																																																	
Driftskostnader	-94	-105																																																																																																	
Underhållskostnader	-24	-17																																																																																																	
Fastighetskostnader	-13	-13																																																																																																	
Tomträttsavgäld	-6	-6																																																																																																	
<b>Driftnetto</b>	<b>316</b>	<b>299</b>																																																																																																	
Central administration	-51	-55																																																																																																	
Finansiella intäkter	1	3																																																																																																	
Finansiella kostnader	-105	-109																																																																																																	
<b>Finansnetto</b>	<b>-104</b>	<b>-106</b>																																																																																																	
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>161</b>	<b>138</b>																																																																																																	
Värdet förändring förvaltningsfastigheter	353	653																																																																																																	
Värdet förändring finansiella instrument	9	-46																																																																																																	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>523</b>	<b>745</b>																																																																																																	
Uppskjuten skatt	-123	-134																																																																																																	
Aktuell skatt	-4	-2																																																																																																	
<b>Årets resultat</b>	<b>396</b>	<b>609</b>																																																																																																	
Övrigt totalresultat	-	-																																																																																																	
Summa övrigt totalresultat	-	-																																																																																																	
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>396</b>	<b>609</b>																																																																																																	
Årets totalresultat hänförligt till:																																																																																																			
Moderbolagets aktieägare	396	609																																																																																																	
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	14,3	22,0																																																																																																	
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	14,2	22,0																																																																																																	
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,6	27,6																																																																																																	
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	27,8	27,7																																																																																																	
Belopp i miljoner SEK	1 januari – 30 juni																																																																																																		
	2018	2017																																																																																																	
	Ej granskad/reviderad	Ej granskad/reviderad																																																																																																	

Hysesintäkter	249	224
<b>Summa intäkter</b>	<b>249</b>	<b>224</b>
Driftskostnader	-63	-54
Underhållskostnader	-10	-10
Fastighetskatt	-7	-6
Tomträttsavgäld	-3	-3
<b>Driftnetto</b>	<b>166</b>	<b>150</b>
Central administration	-34	-33
Finansiella intäkter	0	1
Finansiella kostnader	-55	-49
<b>Finansnetto</b>	<b>-55</b>	<b>-48</b>
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>77</b>	<b>69</b>
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	121	76
Värdetförändring finansiella instrument	-2	12
<b>Resultat före skatt</b>	<b>197</b>	<b>156</b>
Uppskjuten skatt	-22	-46
Aktuell skatt	0	-5
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>175</b>	<b>104</b>
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	175	104
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	6,3	3,8
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	6,3	3,8
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,7	27,6
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	27,9	27,8
<b>Rapport över Koncernens finansiella ställning</b>		
	<b>31 december</b>	
<b>Belopp i miljoner SEK</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Reviderad	Reviderad
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	1	1
Förvaltningsfastigheter	6 494	5 817
Inventarier	2	4
Långfristiga fordringar	0	0
Räntederivat	13	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 510</b>	<b>5 823</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Hysesfordringar	10	59
Skattefordran	11	-
Övriga kortfristiga fordringar	11	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	23
Likvida medel	38	51
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>114</b>	<b>149</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 624</b>	<b>5 972</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	17	17
Övrigt tillskjutet kapital	1 140	1 140
Balanserad vinst inkl. årets resultat	1 241	897
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>	<b>2 399</b>	<b>2 054</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>2 399</b>	<b>2 054</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	2 721	2 786
Övriga långfristiga skulder	4	3
Uppskjuten skatteskuld	323	201
Räntederivat	-	54

Övriga avsättningar	4	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 053</b>	<b>3 044</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	991	632
Leverantörsskulder	38	32
Skatteskulder	-	5
Skulder till intresseföretag	-	42
Övriga kortfristiga skulder	39	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104	139
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 172</b>	<b>874</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 624</b>	<b>5 972</b>

## Rapport över Koncernens finansiella ställning

Belopp i miljoner SEK	30 juni	
	2018	2017
	Ej granskad/reviderad	Ej granskad/reviderad
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	1	1
Förvaltningsfastigheter	6 868	5 880
Inventarier	2	4
Långfristiga fordringar	0	1
Räntederivat	10	17
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 882</b>	<b>5 903</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	90	94
Likvida medel	273	38
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>363</b>	<b>132</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 244</b>	<b>6 035</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	3 756	2 036
Övriga långfristiga skulder	5	3
Uppskjuten skatteskuld	345	243
Övriga avsättningar	4	4
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 110</b>	<b>2 286</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	366	1 383
Övriga kortfristiga skulder	234	260
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>600</b>	<b>1 643</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 244</b>	<b>6 035</b>
Eget kapital hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	2 534	2 106
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-

## Rapport över Koncernens kassaflöde

Belopp i miljoner SEK	1 januari – 31 december	
	2017	2016
	Reviderad	Reviderad
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Förvaltningsresultat	161	138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	4
Betald inkomstskatt	2	-25
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>173</b>	<b>117</b>
Förändringar i rörelsekapital		

Förändring av rörelsefordringar	36	2
Förändring av rörelseskulder	6	-155
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>215</b>	<b>-35</b>
Investeringsverksamheten		
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-232	-78
Övriga investeringar och avyttringar	-1	-5
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-436	-272
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	150	139
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-518</b>	<b>-215</b>
Finansieringsverksamheten		
Tillskjutet kapital	1	-
Upptagna räntebärande skulder	916	548
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-519	-275
Räntederivat, netto	-60	-
Depositioner	1	1
Utdelning	-50	-22
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>290</b>	<b>252</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-13</b>	<b>1</b>
Likvida medel vid årets ingång	51	50
Årets kassaflöde	-13	1
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>38</b>	<b>51</b>
 <b>Rapport över Koncernens kassaflöde</b>		
<b>1 januari – 30 juni</b>		
<b>Belopp i miljoner SEK</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Ej granskad/reviderad	Ej granskad/reviderad
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Förvaltningsresultat	77	69
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-9	-12
Betald inkomstskatt	22	-5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>90</b>	<b>51</b>
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-14	10
Förändring av rörelseskulder	254	48
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>330</b>	<b>109</b>
Investeringsverksamheten		
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-156	-112
Övriga investeringar och avyttringar	0	-1
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-89	-209
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	-	138
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-245</b>	<b>-184</b>
Finansieringsverksamheten		
Tillskjutet kapital	23	1
Upptagna räntebärande skulder	1 762	206
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-1 607	-62
Räntederivat, netto	-	-60
Depositioner	0	-1
Utdelning	-28	-22
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>150</b>	<b>62</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>235</b>	<b>-13</b>
Likvida medel vid periodens ingång	38	51
Periodens kassaflöde	235	-13
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>273</b>	<b>38</b>
Det har inte skett några väsentliga negativa förändringar avseende Bolagets framtidsutsikter sedan publiceringen av dess senaste reviderade finansiella rapport.		



		Inga väsentliga förändringar avseende Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden har inträffat sedan perioden för den senast publicerade delårsrapporten.																																																							
B.13	Händelser med väsentlig inverkan på bedömningen av Bolagets solvens	Förutom emissionen av Obligationerna den 18 juni 2018 har det inte nyligen skett några händelser som är specifika för Bolaget med väsentlig inverkan på bedömningen av Bolagets solvens.																																																							
B.14	Koncernberoende	Eftersom Stendörrens verksamhet till stor del bedrivs genom dess dotterbolag är Stendörren beroende av sina dotterbolag för att kunna generera vinst och kassaflöde och således för att uppfylla sina åtaganden enligt Obligationerna.																																																							
B.15	Huvudsaklig verksamhet	<p>Stendörren är ett fastighetsbolag aktivt inom segmenten lager och lätt industri i Stockholmsregionen och Mälardalen. Stendörrens mål är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.</p> <p>Per 31 december 2017 bestod Bolagets fastighetsbestånd av 100 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen och hade per 31 december 2017 ett sammanlagt marknadsvärde om 6 494 miljoner SEK. Per samma datum omfattade beståndet totalt cirka 603 000 kvadratmeter uthyrbar yta. Ytslagen lager, lätt industri och logistik svarade för cirka 71 procent av den totala uthyrningsbara ytan. Stendörren hade per 31 december 2017 21 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 617 000 kvadratmeter total byggarea, huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Stendörren har som mål att fortsätta växa och förvalta sitt fastighetsbestånd genom förvärv och förädling av fastigheter samt genom att utveckla byggrätter på egna fastigheter.</p>																																																							
B.16	Direkt eller indirekt ägande/kontroll	<p>Nedan anges Stendörrens 10 största aktieägare per 30 juni 2018. Per den 30 juni 2018 svarade de 10 största ägarna för 67,28 procent av kapitalet respektive 81,81 procent av rösterna i Bolaget.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Aktieägare</th> <th>Antal A-aktier</th> <th>Antal B-aktier</th> <th>% av rösterna</th> <th>% av kapitalet</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kvalitena AB</td> <td>1 500 000</td> <td>4 200 518</td> <td>37,90</td> <td>20,25</td> </tr> <tr> <td>Altira AB</td> <td>500 000</td> <td>2 501 720</td> <td>14,81</td> <td>10,66</td> </tr> <tr> <td>Förvaltnings AB Hummelsbosholm</td> <td>500 000</td> <td>133 357</td> <td>10,13</td> <td>2,25</td> </tr> <tr> <td>Länsförsäkringar fondförvaltning AB</td> <td>0</td> <td>2 697 523</td> <td>5,33</td> <td>9,58</td> </tr> <tr> <td>FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET, AVANZA PENSION</td> <td>0</td> <td>1 907 854</td> <td>3,77</td> <td>6,78</td> </tr> <tr> <td>SEB Investment Management</td> <td>0</td> <td>1 642 182</td> <td>3,24</td> <td>5,83</td> </tr> <tr> <td>Humle Kapitalförvaltning AB</td> <td>0</td> <td>1 020 379</td> <td>2,01</td> <td>3,62</td> </tr> <tr> <td>RASJÖ, STAFFAN</td> <td>0</td> <td>1 017 867</td> <td>2,01</td> <td>3,62</td> </tr> <tr> <td>ANDERS IVARSSON AKTIEBOLAG</td> <td>0</td> <td>663 349</td> <td>1,31</td> <td>2,36</td> </tr> <tr> <td>BRODIN, FREDRIK</td> <td>0</td> <td>659 615</td> <td>1,30</td> <td>2,34</td> </tr> </tbody> </table> <p>Såvitt Stendörren känner till föreligger inga överenskommelser eller motsvarande som senare kan komma att leda till att kontrollen av Bolaget förändras.</p>	Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	% av rösterna	% av kapitalet	Kvalitena AB	1 500 000	4 200 518	37,90	20,25	Altira AB	500 000	2 501 720	14,81	10,66	Förvaltnings AB Hummelsbosholm	500 000	133 357	10,13	2,25	Länsförsäkringar fondförvaltning AB	0	2 697 523	5,33	9,58	FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET, AVANZA PENSION	0	1 907 854	3,77	6,78	SEB Investment Management	0	1 642 182	3,24	5,83	Humle Kapitalförvaltning AB	0	1 020 379	2,01	3,62	RASJÖ, STAFFAN	0	1 017 867	2,01	3,62	ANDERS IVARSSON AKTIEBOLAG	0	663 349	1,31	2,36	BRODIN, FREDRIK	0	659 615	1,30	2,34
Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	% av rösterna	% av kapitalet																																																					
Kvalitena AB	1 500 000	4 200 518	37,90	20,25																																																					
Altira AB	500 000	2 501 720	14,81	10,66																																																					
Förvaltnings AB Hummelsbosholm	500 000	133 357	10,13	2,25																																																					
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	0	2 697 523	5,33	9,58																																																					
FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET, AVANZA PENSION	0	1 907 854	3,77	6,78																																																					
SEB Investment Management	0	1 642 182	3,24	5,83																																																					
Humle Kapitalförvaltning AB	0	1 020 379	2,01	3,62																																																					
RASJÖ, STAFFAN	0	1 017 867	2,01	3,62																																																					
ANDERS IVARSSON AKTIEBOLAG	0	663 349	1,31	2,36																																																					
BRODIN, FREDRIK	0	659 615	1,30	2,34																																																					
B.17	Kreditvärdighetsbetyg	Ej tillämplig. Varken Bolaget eller Obligationerna har tilldelats något kreditvärdighetsbetyg.																																																							

## AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

C.1	Värdepapper som ska tas upp till handel	Till handel ska tas upp icke efterställda icke säkerställda obligationer med rörlig ränta i Stendörren Fastigheter AB (publ). Obligationerna har ISIN-kod SE0011282052.
C.2	Valuta	Obligationerna är denominerade i svenska kronor (SEK).

C.5	Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Ej tillämpligt. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta Obligationerna.
C.8	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet rangordning och begränsningar av rättigheter	<p><b>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</b></p> <p>Innehavare av Obligationerna har rätt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>till kvartalsvis ränta,</li> <li>att få Obligationerna återköpta på Obligationernas förfalldag till ett pris motsvarande det Nominella Beloppet (100 000 SEK) jämte upplupen men obetald Ränta;</li> <li>att begära att Emittenten, då en Ägarförändring eller ett Noteringsfel inträffar, återköper alla eller vissa av innehavarens Obligationer till ett pris motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Ränta.</li> </ul> <p><b>Rangordning</b></p> <p>Obligationerna utgör direkta, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och ska vid var tid ranka åtminstone <i>pari passu</i> med alla direkta, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och utan någon preferens mellan dem.</p> <p><b>Begränsningar av rättigheter</b></p> <p>Rättigheterna sammanhängande med Obligationerna begränsas bland annat av en preskriptionstid om 10 år från Inlösendagen vad gäller rätten till återbetalning av Obligationernas kapitalbelopp samt en preskriptionstid om 3 år från relevant förfalldag vad gäller rätten till betalning av ränta (exklusive kapitaliserad ränta). Innehavare av Obligationerna har vidare inte rätt att själva föra talan avseende Obligationerna i enlighet med Villkoren.</p>
C.9	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet den nominella räntan, startdag för räntebekräning, ränteförfalldagar, eventuell räntebasis, förfalldag, avkastning och eventuell företrädare för skuldebrevsinnehavare	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obligationerna genererar en rörlig ränta, uppgående till STIBOR 3 månader plus 4,25 procentenheter per år. Räntan beräknas från och med Första Emissionsdagen 18 juni 2018.</li> <li>Räntan betalas ut kvartalsvis i efterskott från och med den 18 september 2018 (den första Ränteförfalldagen). Ränteförfalldagar är 18 mars, 18 juni, 18 september och 18 december varje år.</li> <li>Obligationernas förfalldag är den 18 juni 2021 och på förfalldagen ska samtliga, men inte endast vissa, Obligationer lösas in till ett pris motsvarande det Nominella Beloppet (100 000 SEK) jämte upplupen men obetald Ränta.</li> <li>Avkastningen utgörs av de kvartalsvisa ränteutbetalningarna.</li> <li>Agenten som företräder innehavarna av Obligationerna är Nordic Trustee &amp; Agency AB (publ), organisationsnummer 556882-1879, Box 7329, 103 90 Stockholm.</li> </ul>
C.10	Räntebetalningar om värdepapperet baseras på ett derivat	Ej tillämpligt. Räntebetalningar baseras inte på derivat.
C.11	Upptagande till handel på reglerad marknad	Bolaget avser att ansöka om notering av Obligationerna på Nasdaq Stockholm i samband med att Finansinspektionen godkänner Prospektet.
<b>AVSNITT D – RISKER</b>		
D.2	Huvudsakliga risker relaterade till Bolaget eller branschen	<p>Ett antal faktorer, både inom Bolagets kontroll men även faktorer som inte kan kontrolleras av Bolaget, påverkar eller skulle kunna påverka Bolagets vinst, finansiella ställning och Obligationerna. Nedan beskrivs – utan någon rangordning och utan anspråk på att vara uttömmande – de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses vara de huvudsakliga riskerna för Bolagets verksamhet och framtida utveckling.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bolagets verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunkturutvecklingen, regional ekonomisk utveckling, utveckling av sysselsättningsgraden, produktionstaken för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur, inflation och räntenivåer. Negativa förändringar i markoekonomiska faktorer skulle kunna påverka Bolagets verksamhet, intäkter och finansiella ställning negativt.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det verkliga värdet på Bolagets fastigheter kan behöva skrivas ner i balansräkningen på grund av olika faktorer såsom sjunkande hyresnivåer eller en försämring av den allmänna konjunkturutvecklingen, vilket kan påverka Bolagets finansiella resultat och finansiella ställning negativt samt resultera i att Bolaget bryter mot kovenanter i de lån som Bolaget upptagit.</li> <li>• Om Bolaget eller Koncernen bryter mot några av kovenanterna i sina låneavtal kan det leda till att lånen förklarar förfallna i förtid, vilket innebär omedelbar återbetalning eller att långivaren tar ställda säkerheter i besittning.</li> <li>• Bolaget är exponerat för risker i samband med utvecklings- och renoveringsprojekt, detaljplanering och tillstånd för ny- och ombyggnation.</li> <li>• Bolagets hyresintäkter kan påverkas negativt av olika faktorer, däribland vakansgrader, avtalade hyresnivåer och av att hyresgästerna betalar hyran i tid.</li> <li>• Koncernens verksamhet drivs i huvudsak genom Bolagets dotterbolag, vilket innebär att Bolaget är beroende av sina dotterbolag för att kunna fullgöra sina skyldigheter under Obligationerna.</li> <li>• Bolagets verksamhet för fastighetsförvärv är förenat med risker beträffande exempelvis skatt, miljöfrågor och tvister samt osäkerheter kring exempelvis framtida bortfall av hyresgäster och potentiell miljöpåverkan från verksamhet som bedrivits på fastigheten.</li> <li>• Nya lagar och regler eller ändringar i tillämpningen av befintliga lagar och regler, avseende exempelvis byggnadstillstånd eller andra förhållanden tillämpliga på Bolagets verksamhet, dess kunder eller Obligationerna, kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, möjligtvis med retroaktiv verkan.</li> <li>• Förändringar av gällande skattelagstiftning kan medföra en ökning av Bolagets skattebelastning vilket skulle kunna inverka på dess resultat och finansiella ställning.</li> <li>• Bolaget är exponerat mot ränterisk, vilket exempelvis innebär att det finns en risk för att förändringar i marknadsräntor, kreditinstitutets marginaler eller Bolagets strategi avseende räntebindningsperioder får en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.</li> <li>• Bolaget är föremål för likviditetsrisk, vilket är risken för att Bolagets likvida tillgångar inte är tillräckliga för att möta Bolagets betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten, eller att Bolaget inte kan avyttra värdepapper till ett skäligt pris.</li> <li>• Bolaget är föremål för refinansieringsrisk, vilket är risken för att finansiella kostnader blir högre och/eller att refinansieringsmöjligheterna begränsas eller uteblir när Obligationerna, eller annan skuld som Bolaget eller Koncernen har, förfaller till betalning och behöver refinansieras.</li> <li>• Bolaget är föremål för motpartsrisk, vilket exempelvis är risken för att hyresgäster eller leverantörer inte kan fullgöra sina förpliktelser gentemot Bolaget.</li> <li>• Bolaget är exponerat för miljörisker.</li> </ul> <p>Samtliga riskfaktorer som beskrivits ovan kan potentiellt påverka Bolagets verksamhet, ekonomiska ställning och resultat negativt. Detta skulle i sin tur påverka Bolagets möjlighet att fullgöra sina skyldigheter i enlighet med Villkoren.</p> <p>Det kan även finnas ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Bolaget.</p>
D.3	Huvudsakliga risker relaterade till värdepapperen	<p>Investeringar i företagsobligationer är alltid förenade med risker, vilket också gäller en investering i Obligationerna. Riskerna kan leda till att investerare i Obligationerna kan förlora hela eller delar av sin investering. Nedan beskrivs – utan någon rangordning och utan anspråk på att vara uttömmande – de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses vara de huvudsakliga riskerna för Obligationerna:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Investerare i Obligationerna har en kreditrisk i förhållande till Bolaget. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under Villkoren är därför beroende av Bolagets möjlighet att fullgöra sina betalningsförpliktelser, vilket i sin tur påverkas av exempelvis Bolagets ekonomiska ställning. En ökning av kreditrisken kan också bidra till att marknaden värderar Obligationerna till en högre riskpremie, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Obligationernas värde. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrad</li> </ul>

		<p>ekonomisk ställning kan bidra till att Bolagets kreditbetyg sänks, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets möjlighet att refinansiera Obligationerna vid förfallotiden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bolaget kan komma att behöva refinansiera delar av eller hela sin utestående skuld, inklusive Obligationerna. Bolagets oförmåga att refinansiera sina skulder, på gynnsamma villkor eller alls, skulle kunna ha en negativ inverkan på den återbetalning Innehavare erhåller under Obligationerna.</li> <li>• Värdet på Obligationerna kommer att bero på flera faktorer. Eftersom Obligationerna kommer att löpa med rörlig ränta, kommer marknadsräntornas nivåer att vara en av de viktigaste faktorerna för deras värde. Med investeringar i Obligationerna följer en risk att Obligationernas marknadsvärde påverkas negativt av förändringar i marknadsräntor.</li> <li>• Även om Obligationerna tas upp till handel på en reglerad marknad såsom Nasdaq Stockholm kan det förekomma en bristande efterfrågan på, och handel med, Obligationerna. Bolaget kan heller inte säkerställa att en likvid handel i Obligationerna kommer att uppstå och upprätthållas. Detta kan resultera i att investerare inte lyckas sälja sina Obligationer vid önskad tidpunkt eller till en avkastning som är jämförbar med liknande placeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad.</li> <li>• Bolaget kommer att betala ränta på Obligationerna och Obligationernas kapitalbelopp i SEK. Detta medför växelkursrisker om investerarens verksamhet huvudsakligen bedrivs i en annan valuta.</li> <li>• Investerare i Obligationerna är exponerade för risker hänförliga till frivillig eller obligatorisk förtida inlösen av Obligationerna.</li> </ul> <p>Samtliga riskfaktorer som uppräknats ovan kan potentiellt påverka Bolagets verksamhet, ekonomiska ställning och resultat negativt. Detta skulle i sin tur kunna påverka Bolagets möjlighet att fullgöra sina skyldigheter i enlighet med Villkoren.</p>
--	--	--

## AVSNITT E – ERBJUDANDE

E.2b	Motiv och användning av emissionslikviden	Ej tillämpligt. Emittenten ska använda Nettointäkterna från emissionen av Obligationerna främst för Koncernens förvärv, investeringar och allmänna verksamhetsändamål. Nettointäkter från en emission av Efterföljande Obligationer ska användas för Koncernens allmänna verksamhetsändamål.
E.3	Erbjudandets former och villkor	Ej tillämpligt. Prospektet innehåller inget erbjudande.
E.4	Intressen och intressekonflikter	<p>Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolagets och deras privata intressen och/eller andra åtaganden (dock har flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare finansiella intressen i Bolaget till följd av deras aktieinnehav i Bolaget eller uppdrag för någon av Bolagets aktieägare).</p> <p>Swedbank kan i framtiden komma att tillhandahålla Stendörren finansiell rådgivning och delta i transaktioner med Stendörren, för vilka Swedbank kan komma att erhålla ersättning. Alla tjänster som tillhandahålls av Swedbank, och även sådana som lämnas i samband med emissionen, tillhandahålls av Swedbank i egenskap av oberoende rådgivare och inte i egenskap av Bolagets förvaltare.</p>
E.7	Kostnader som åläggs investeraren	Ej tillämpligt. Bolaget eller Emissionsinstitutet ålägger inte investerare några kostnader.

## 2 Riskfaktorer

*Investeringar i företagsobligationer är alltid förenade med ett visst mått av risktagande, vilket också gäller en investering i Obligationerna. Ett antal faktorer, både inom Bolagets kontroll men även faktorer som inte kan kontrolleras av Bolaget, påverkar eller skulle kunna påverka Bolagets vinst, finansiella ställning och Obligationerna. Nedan beskrivs – utan någon rangordning och utan anspråk på att vara uttömmande – de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses vara väsentliga för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. De riskfaktorer som är tillämpliga för närvarande beskrivs nedan; både generella risker som kan hänföras till Bolagets verksamhet och risker som är direkt kopplade till Obligationerna i deras egenskap av finansiella instrument. Avsikten är att beskriva risker som är kopplade till Bolagets verksamhet, och därmed också Bolagets möjlighet att fullgöra sina skyldigheter i enlighet med Villkoren, och de marknadsrisker som är knutna till Obligationerna.*

*Potentiella investerare bör noggrant överväga de riskfaktorer som beskrivs nedan, liksom all annan information som tillhandahålls om Bolaget och Obligationerna, innan beslut fattas om att förvärva Obligationerna. Utöver detta måste en investerare, ensam eller tillsammans med sina finansiella och övriga rådgivare, från sitt eget perspektiv göra en generell bedömning av externa uppgifter, annan tillhandahållen information och generell information om fastighetsmarknaden och fastighetsbolag. En investerare bör ha tillräckliga kunskaper för att kunna bedöma riskfaktorerna, liksom tillräcklig finansiell styrka för att bära dessa risker.*

*Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända, eller som för närvarande inte anses vara väsentliga, kan också komma att påverka Bolagets framtida verksamhet, prestation, resultat och finansiella ställning, och därmed Bolagets möjlighet att uppfylla sina skyldigheter i enlighet med Villkoren.*

*Samtliga riskfaktorer som beskrivs nedan kan potentiellt påverka Bolagets verksamhet, ekonomiska ställning och resultat negativt. Detta skulle i sin tur påverka Bolagets möjlighet att fullgöra sina skyldigheter i enlighet med Villkoren.*

***Informationen i denna presentation är baserad på bedömningar som tillhandahållits av Bolagets ledning. Vänligen notera att ingen finansiell eller skattrelaterad företagsbesiktning (Eng. due diligence) har utförts i syfte att ta fram detta underlag, och att omfattningen av den legala företagsbesiktningen (Eng. legal due diligence) som utförts i syfte att ta fram detta underlag har varit begränsad.***

*För detta avsnitt ska definitioner i Villkoren gälla, såvida inte annat framgår av sammanhanget eller annars definieras i Prospektet.*

### Risker relaterade till Bolaget

#### Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas till stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunkturutvecklingen, regional ekonomisk utveckling, utveckling av sysselsättningsgraden, produktionstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur, inflation och räntenivåer. Utvecklingen av ekonomin är en väsentlig faktor för utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden, och påverkar således Fastigheternas vakansgrader och hyresnivåer.

Förväntningar på inflationen påverkar räntenivån och därmed Bolagets finansnetto. Räntekostnader för skulder till kreditinstitut utgör en av Bolagets största kostnadsposter. Förändringar i räntenivån har på lång sikt en betydande inverkan på Bolagets resultat och kassaflöde. Även inflation påverkar Bolagets kostnader. Dessutom påverkar förändringar i räntenivån och inflation också avkastningskraven och därmed Fastigheternas marknadsvärde.

Negativa förändringar av makroekonomiska faktorer skulle kunna påverka Bolagets verksamhet, intäkter och finansiella ställning negativt.

## **Hyresinkomster och hyresutveckling**

Hyresintäkter är Bolagets huvudsakliga inkomstkälla. Bolagets hyresintäkter påverkas av Fastigheternas vakansgrader, avtalade hyresnivåer och av att hyresgästerna betalar hyran i tid. Hyresnivån påverkas bland annat av utbud och efterfrågan på marknaden samt marknadshyresnivåerna.

Ökade vakanser och/eller lägre hyresnivåer skulle påverka Bolagets intäkter negativt. Risken för svängningar i vakansgraderna ökar med antalet enskilda stora hyresgäster. De tio största hyresgästerna per den 30 juni 2018 svarade för cirka en tredjedel av den samlade årliga grundhyran, av vilka den största (Coop Sverige) stod för cirka elva procent. Det totala antalet hyresavtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna var tretton per den 30 juni 2018. Det finns en risk att Bolagets större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal vid utgången av löptiden, och att Bolaget inte hittar nya hyresgäster, vilket på lång sikt skulle kunna leda till en minskning i hyresintäkterna och en ökning av antalet vakanser. De hyresavtal som ingicks med Koncernens tio största hyresgäster har olika löptider. Per den 30 juni 2018 var den genomsnittliga löptiden för samtliga hyresavtal 4,8 år, och den återstående löptiden för de tio största hyresavtalen 7,3 år.

Stora svängningar i vakansgraderna, en sänkning av marknadshyresnivåerna eller andra förluster av hyresintäkter kan påverka Bolagets finansiella ställning och resultat negativt.

## **Geografiska risker**

Utbudet och efterfrågan på fastigheter samt avkastningen på fastighetsinvesteringar varierar mellan olika geografiska marknader, och kan utvecklas olika inom geografiska marknader. Bolagets fastigheter är belägna i Storstockholm och Mälardalen. Om efterfrågan på hyresfastigheter minskar i detta område kan det påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

## **Tekniska risker**

Fastighetsinvesteringar medför tekniska risker. En teknisk risk kan beskrivas som risken kopplad till tekniska ingrepp i Fastigheten, såsom risken för fel som härrör till själva konstruktionen av Fastigheten, andra dolda brister eller fel, skador (exempelvis orsakade av eld eller andra naturkrafter) och miljöfaror. Om några tekniska problem skulle uppstå kan sådana resultera i väsentligt ökade kostnader för Fastigheterna, som i sin tur kan påverka Bolagets finansiella ställning och resultat negativt.

## **Drift- och underhållskostnader**

Hyresgäster som hyr industriella fastigheter har vanligtvis ett relativt stort ansvar för drift och underhåll. Driftkostnader är huvudsakligen kostnader som är tariffbaserade såsom kostnader för el,

lokalvård, vatten och uppvärmning. När en kostnadsökning inte kompenseras genom reglering i hyresavtalet, eller en höjning av hyran genom omförhandling av hyresavtalet, kan detta ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat. Vid förekomst av vakanser kan Bolagets vinst påverkas främst genom intäktsbortfall.

Underhållskostnader inkluderar kostnader som är nödvändiga för att upprätthålla Fastigheternas långsiktiga standard. Förekomsten av oförutsedda och omfattande renoveringsbehov av Fastigheterna kan ha en negativ inverkan på Bolagets intäkter och kassaflöde.

## **Risker kopplade till holdingbolag**

Bolaget är ett holdingbolag och Koncernens verksamhet drivs i huvudsak genom dess dotterbolag. Bolaget är därför beroende av sina dotterbolag för att kunna fullgöra sina skyldigheter under Obligationerna. Koncernen avser att förse Bolaget med likvida medel genom interna lån, utdelningar eller andra värdeöverföringar, för att Bolaget ska kunna fullgöra sina skyldigheter under Obligationerna. Om dotterbolagen inte tillhandahåller likvida medel, eller om de på grund av andra omständigheter, villkor, lagar eller regler, är oförmögna att tillhandahålla likvida medel till Bolaget, finns det dock en risk att Bolaget inte kommer att kunna fullgöra sina skyldigheter under Obligationerna.

## **Beroende av medlemmar i ledningen och andra nyckelpersoner**

Den kunskap, erfarenhet och engagemang som Bolagets anställda besitter är viktig för Bolagets framtida utveckling. Om Bolaget inte lyckas behålla ledningsmedlemmar eller andra nyckelpersoner, eller rekrytera nya ledningsmedlemmar eller andra nyckelpersoner för att ersätta dem som lämnar Bolaget, kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

## **Transaktioner**

Bolagets fastighetsportföljer kan variera över tid, och att förvärva och sälja ytterligare Fastigheter och fastighetsägande bolag är en del av Bolagets och Koncernens ordinarie verksamhet. Detta kan leda till att attraktiva Fastigheter eller fastighetsägande bolag avyttras, medan mindre attraktiva Fastigheter eller fastighetsägande bolag förvärvas, vilket kan leda till en minskning av marknadsvärdet på Bolagets fastighetsportföljer. Avyttring av Fastigheter inom Koncernen kan även ha en stor negativ inverkan på Bolagets kassaflöde, om sådana Fastigheter säljs till ett lågt pris. Om Fastigheterna säljs till ett lägre pris än förväntat, eller om Fastigheternas marknadsvärde sjunker, kan detta påverka Bolagets finansiella ställning och resultat negativt.

Alla typer av transaktioner – inklusive förvärv och avveckling av fastigheter – är förenade med risker och osäkerheter. Vid förvärv av fastigheter föreligger exempelvis osäkerhet beträffande framtida bortfall av hyresgäster, potentiell miljöpåverkan från verksamhet som bedrivits på fastigheten, liksom myndighetsbeslut. Vid förvärv av fastighetsbolag finns risker beträffande bland annat skatt, miljöfrågor och tvister. I fastighetstransaktioner ställer säljaren vanligtvis ut garantier för exempelvis miljörisker och hyresavtalens giltighet. I transaktioner med fastighetsbolag ställer man vanligtvis också ut garantier om att det inte föreligger några skattetvister eller andra juridiska tvister. Vissa garantier kan vara obegränsade, såsom skattegarantier, vilka skulle kunna innebära garantikrav på betydande belopp, även i sådan utsträckning att kravet överskrider värdet på det underliggande fastighetsobjektet. Om några av dessa risker förverkligas kan det få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

## Risker kopplade till förvärv och bolagsintegration

Koncernen har förvärvat bolag, och förvärvar kontinuerligt bolag, varigenom Koncernen utsätts för risken för oförutsedda höjda transaktionskostnader eller hävda förvärv, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat och i sin tur på Bolagets fullgörande av Obligationerna.

Koncernen är utsatt för integrationsrisker hänförliga till ökade fusionskostnader och organiseringskostnader, risker hänförliga till oförmåga att behålla nyckelpersoner, samt oförutsedda kostnader hänförliga till hantering av nya hyresgäster, miljösanering eller oförutsedda fastighetsskick. Sådana ökade kostnader skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och intäkter och i sin tur på Bolagets fullgörande av Obligationerna.

## Risker relaterade till utvecklings- och renoveringsprojekt

Att utveckla en ny Fastighet, liksom att renovera en existerande Fastighet eller att förvärva en vakant Fastighet, medför risker såsom felberäkningar av kundernas efterfrågan med osålda och outhyrda fastigheter, lägre avkastning för projektet och oönskat bundet kapital på balansräkningen som resultat. När en ny Fastighet utvecklas eller en existerande Fastighet renoveras finns det en risk att Bolaget inte har möjlighet att hyra ut vakanta Fastigheter som det har förvärvat, eller att sådan fastighetsutveckling eller renovering visar sig vara mindre lönsam än förväntat, eller att fastigheten förblir osåld och att Bolaget då får oönskat bundet kapital på balansräkningen, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

## Risker hänförliga till detaljplanering och tillstånd för ny- och ombyggnation

För fastighetsutvecklingsprojekt (inklusive nybyggnation, ombyggnation eller ändrad användning) krävs tillstånd och beslut från myndigheter, såvida sådana inte redan finns på plats. Sådana tillstånd och beslut beviljas inte alltid, vilket kan leda till förseningar, ökade kostnader och till och med äventyra projektets genomförande. Vidare kan en ändrad stadsplanering leda till att detaljplaner inte godkänns, vilket medför förseningar och ökade kostnader för nödvändig omplanering av projektet. Om nödvändiga tillstånd och beviljanden inte erhålls, medför förseningar, ökar kostnaderna eller till och med äventyrar projektets genomförande kan detta ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

## Förändringar i Fastigheternas värde

Bolagets Fastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeändringar i resultaträkningen. Olika faktorer kan medföra att Bolaget skriver ner det verkliga värdet av sina Fastigheter, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Sådana faktorer kan både vara fastighetsspecifika, såsom hyresnivåer, vakansgrader och driftkostnader; och marknadsspecifika, såsom makroekonomiska effekter, allmän konjunkturutveckling, tillväxt, arbetslöshetsnivåer, produktionstakten för nya fastigheter, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer.

Om Fastigheternas värde minskar så att Bolaget tvingas skriva ner det kan detta resultera i ett antal konsekvenser såsom brott mot kovenanter i de lån som Bolaget upptagit från tid till annan, vilket i sin tur kan resultera i att sådana lån förklaras förfallna i förtid och följaktligen påverkar Bolagets



likviditet. En väsentlig minskning av Fastigheternas marknadsvärde skulle också ha en negativ inverkan på Bolagets möjlighet att avyttra sina Fastigheter utan att ådra sig förluster, vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

## **Operativa risker**

En operativ risk är risken att ådra sig förluster på grund av bristande rutiner och/eller oegentligheter. Bristande intern kontroll, avsaknad av rutiner och/eller oegentligheter i driftssäkerheten skulle kunna påverka Bolagets verksamhet negativt.

## **Miljörisker**

Fastighetsförvaltning medför miljörisker. Enligt svensk lag är det den part som bedrivit verksamhet som orsakat föroreningen som ansvarar för saneringen av den förorenade fastigheten. Om sådan part inte har möjlighet att utföra eller betala för saneringen av en förorenad fastighet ska den part som har förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet kände till föroreningen eller då borde ha upptäckt den, ansvara för saneringen. Om det till Koncernen skulle läggas fram krav på åtgärder för någon av Fastigheterna kan det få en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Förändrade lagar, regelverk och krav från myndigheter inom miljöområdet skulle även kunna resultera i ökade kostnader för Bolaget när det gäller sanering eller åtgärder för nuvarande ägda fastigheter eller för i framtiden förvärvade fastigheter, liksom ökade kostnader för att utföra planerad fastighetutveckling. Båda dessa utslag skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

## **Motpartsrisker**

Bolagets nuvarande och potentiella kunder kan befinna sig i situationer – till exempel på grund av ekonomiska omständigheter – där de inte kan betala den avtalade hyran när den förfaller till betalning, eller på annat sätt avhåller sig från att fullgöra sina skyldigheter. Dessutom kan nya utvecklings- och renoveringsprojekt bli försenade på grund av att leverantörer inte kan leverera i tid, eller av att underleverantörer inte kan färdigställa projekt enligt plan. Om Bolagets motparter är oförmögna eller ovilliga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Bolaget kan detta medföra en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Vidare uppstår motpartsrisker inom Bolagets finansiella verksamhet vid till exempel placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av derivatavtal och vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Om någon motpartsrisk uppstår kan detta ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

## **Konkurrens**

Bolaget agerar inom en konkurrenskraftig industri. Koncernens konkurrenskraft beror bland annat på dess förmåga att förutse framtida förändringar inom industrin, och att snabbt anpassa sig till nuvarande och framtida marknadsbehov. Det kan bli nödvändigt för Koncernen att göra betydande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att kunna anpassa sig till ny konkurrens, och Koncernens konkurrenter kan ha större resurser och förmåga för att bättre stå emot nedgångar på marknaden, konkurrera mer effektivt, behålla kunnig personal och reagera snabbare på förändringar på lokala

marknader. Om Koncernen måste göra stora investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar på grund av ökad konkurrens kan detta ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

### **Risker hänförliga till otillräcklig försäkring**

Koncernen har försäkrat sin verksamhet mot gängse förluster och/eller potentiellt ansvar i förhållande till anspråk från tredje part. Vissa typer av förluster och/eller skador täcks generellt sett inte av försäkringar eftersom sådana förluster anses vara omöjliga att försäkra, till exempel förluster som orsakats med anledning av krig, terrorism, tjänsteansvar eller personligt ansvar (de två sistnämnda där skador orsakas av vårdslöshet, uppsåt eller kriminella handlingar). Vidare är de flesta av Bolagets försäkringar (det vill säga försäkringsbeloppen) begränsade till vissa maxbelopp per anspråk, serie av skador och sammanlagt under en viss försäkringsperiod. I händelse av en förlust som inte täcks av Bolagets försäkring, en förlust som överskrider det maxbelopp som täcks av försäkringen i fråga, eller vid följdskador, kan detta ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat

### **Likviditetsrisk**

Likviditetsrisk är risken att Bolagets likvida tillgångar inte är tillräckliga för att möta Bolagets betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten, eller att Bolaget inte kan avyttra värdepapper till ett skäligt pris. Per 30 juni 2018 uppgick Bolagets tillgängliga likviditet till ca 273 miljoner SEK i form av banktillgodohavanden. Bolaget har vidare en revolverande kreditfacilitet om 250 miljoner SEK hos Swedbank, av vilket 250 miljoner SEK var utnyttjat per den 30 juni 2018, samt en checkräkningskredit om 30 miljoner SEK vilken var utnyttjad per den 30 juni 2018. För lånet har ställts säkerhet i form av pantbrev i Bolagets fastigheter. Bolaget kommer att vara beroende av tillgänglig likviditet för att kunna uppfylla sina förpliktelser, göra investeringar och betala ränta, amortering och kostnader hänförliga till sin finansiering. Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att kunna uppfylla sina förpliktelser kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning.

### **Refinansieringsrisk**

Refinansieringsrisk är risken att finansiella kostnader blir högre och/eller att refinansieringsmöjligheterna begränsas eller uteblir när Obligationerna, eller annan skuld som Bolaget eller Koncernen har, förfaller till betalning och behöver refinansieras. Detta skulle i sin tur kunna påverka Bolagets och/eller Koncernens likviditet och därmed påverka möjligheten att återbetala skulder när de förfaller till betalning.

Bolagets affärsverksamhet finansieras delvis av kapital som tillhandahålls externt. Huvuddelen av det kapital som krävs för att finansiera såväl utvecklingen av existerande Fastigheter som framtida förvärv tillhandahålls och kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långivare. Per den 30 juni 2018 uppgick Koncernens nettoskuld till 4 144 miljoner SEK varav 1 231 miljoner SEK (motsvarande 30 procent) förfaller till betalning inom 2 år.

Under finanskrisen var instabiliteten och rubbningarna på finans- och kreditmarknaderna stora med minskad likviditet och högre kreditriskpremier för många kreditinstitut. Även om turbulensen på marknaden har avtagit på grund av centralbankernas kvantitativa lättnadsprogram och ändrade bestämmelser från myndigheter råder det fortfarande en stor osäkerhet och instabilitet. Om Bolaget inte kan refinansiera sig, eller endast kan refinansiera sig till en mycket högre kostnad, kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning.

## Kovenanter i låneavtal

Om Koncernen bryter mot några av kovenanterna (till exempel finansiella kovenanter) i sina låneavtal kan det leda till att lånen förklaras förfallna i förtid, vilket innebär omedelbar återbetalning eller att långivaren tar säkerheten i besittning. Sådana brott skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning.

## Ränterisk

Förutom genom eget kapital finansieras Koncernens verksamhet huvudsakligen genom lån från kreditinstitut. Ränteutgifter är därför en av Koncernens huvudsakliga kostnadsposter. Koncernens totala räntekostnader (inklusive engångskostnader) för räkenskapsåret 2017 uppgick till 105 miljoner SEK, och per den 30 juni 2018 var Koncernens genomsnittliga ränta 2,37 procent, vilket motsvarar en räntekostnad om 98 miljoner SEK på årsbasis. Ränterisk beskrivs som risken att förändringar i räntenivåer påverkar Koncernens ränteutgifter. Ränteutgifter påverkas huvudsakligen av – bortsett från omfattningen av utestående räntebärande skulder – rådande nivåer på marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Bolagets strategi avseende räntebindningsperioder. Den svenska räntemarknaden påverkas huvudsakligen av förväntad inflation och Riksbankens reporänta.

Majoriteten av Koncernens kreditavtal innefattar rörlig ränta. Koncernen har antagit en policy om att ha räntefixeringsarrangemang som täcker mellan 40 och 70 procent av dess totala utestående lån. Räntederivaten rapporteras till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar i resultaträkningen. Per den 30 juni 2018 omfattade Koncernens räntefixeringsarrangemang räntetak med en genomsnittlig löptid om 3,6 år och ett genomsnittligt räntetak om 2,33 procent. Derivaten utgör ett skydd mot högre räntenivåer, men innebär också att marknadsvärdet på Koncernens räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Koncernen har ingått låneavtal med räntegolv, vilket innebär att STIBOR-nivån inte kan bli negativ. Konsekvensen av dessa bestämmelser är att Koncernen inte kommer att till fullo kunna tillgodogöra sig en negativ STIBOR-nivå.

## Renommérisk

Bolaget är beroende av sitt goda anseende. Bolagets renommé är särskilt viktigt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Exempelvis skulle drifts- eller underhållsproblem kunna skada Bolagets renommé, vilket skulle kunna leda till svårigheter att anskaffa nya hyresgäster eller behålla befintliga. Skada på Bolagets renommé skulle kunna leda till inkomstförlust eller förlust av tillväxtpotential, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning.

## Ny eller ändrad lagstiftning

Bolagets verksamhet regleras av, och måste bedrivas i enlighet med, flertalet lagar och regler (till exempel aktiebolagslagen (2005:551), jordabalken (1970:994), miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900)), detaljerade utvecklingsplaner, byggnadsstandarder och säkerhetsbestämmelser, och det finns en risk för att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler kan vara felaktig eller kan förändras i framtiden.

Nya lagar och regler eller ändringar i tillämpningen av befintliga lagar och regler, avseende exempelvis byggnadstillstånd eller andra förhållanden tillämpliga på Bolagets verksamhet, dess

kunder eller Obligationerna, kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, möjligtvis med retroaktiv verkan.

## Skatterisker

Det har inte utförts någon skatterelaterad företagsbesiktning (Eng. *tax due diligence*) av Koncernen. Om en historisk skattemässig händelse skulle utmanas skulle det kunna leda till ytterligare skattekostnader för Koncernen, om skatterisken inte täcks av garantier som förses i aktieförvärsavtal som ingåtts. Värdet av garantier som tillhandahålls i aktieförvärsavtal är också beroende av säljarnas finansiella ställning.

Om Koncernens tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller av dessas tillämplighet är felaktig, om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en affärsenhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller myndigheters tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om skattemyndigheter med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Eftersom lagar, avtal och andra föreskrifter avseende beskattning, liksom andra fiskala avgifter, historiskt har varit föremål för upprepade förändringar, är ytterligare förändringar att vänta framöver, eventuellt med retroaktiv verkan.

Förändringar av gällande skattelagstiftning kan medföra en ökning av Bolagets skattebelastning vilket skulle kunna inverka på dess resultat och finansiella ställning.

Den 30 mars 2017 presenterade den svenska regeringen ett lagförslag (SOU 2017:27) som, om det antas, troligen skulle påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget avser ändringar av den rådande inkomstskatten, liksom stämpelskattebestämmelserna och kapitalvinstbeskattningen. Under sommaren 2017 skickades lagförslaget på remiss för yttranden. Dessa yttranden, och förslaget i stort, analyseras och förbereds just nu av den svenska regeringen innan lagstiftningsförfarandet kan fortsätta. Förslaget innefattar bland annat att den latent skatteskulden som är hänförlig till skillnaden mellan det skattemässiga värdet och marknadsvärdet på fastigheter kommer beskattas när det bestämmande inflytandet av ett fastighetsägande bolag förändras. Den indirekta fastighetsförsäljningen föreslås även bli belagd med stämpelskatt. Om lagförslaget implementeras i dess rådande formulering skulle detta kunna innebära att skatt ska betalas på Koncernens samtliga framtida avyttringar av fastighetsägande bolag. Beroende på skillnaden mellan marknadsvärdet och det skattemässiga värdet på de fastigheter som Koncernen äger, kan detta komma att ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Den 21 maj 2018 överlämnade den svenska regeringen en proposition till riksdagen (*Nya skatteregler för företagssektorn*) 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 avdragsgillt räntenetto begränsas till 30 procent av skattemässig EBITDA. Reglerna föreslås träda ikraft den 1 januari 2019 och ska gälla räkenskapsår som startar efter den 31 december 2018. Om Koncernens negativa räntenetto, efter implementeringen av lagstiftning som baseras på detta lagförslag, representerar en väsentlig del i förhållande till dess skattemässiga EBITDA, eller om någon ytterligare begränsning av möjligheten att dra av räntekostnader introduceras i Sverige, kan

Koncernens skattebelastning öka, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

## **Tvister och processer**

Bolaget är utsatt för risken för rättsliga processer och andra förfaranden beträffande sin verksamhet. Utgången av en rättsprocess kan utsätta Bolaget för oförutsedda kostnader och förluster, konsekvenser med avseende på dess renommé och andra icke-ekonomiska konsekvenser, och kan avleda ledningens uppmärksamhet. Utgången av rättsprocesser eller andra förfaranden kanske inte överensstämmer med hur marknaden uppfattar utgången, och Bolagets renommé kan påverkas på ett sätt som har en negativ inverkan på dess rörelseresultat och finansiella ställning.

## **Risker relaterade till Obligationerna**

### **Kreditrisk**

Investerare i Obligationerna har en kreditrisk i förhållande till Bolaget. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under Villkoren är därför beroende av Bolagets möjlighet att fullgöra sina betalningsförpliktelser. Bolagets ekonomiska ställning påverkas av ett antal faktorer, såsom hyresgäster som inte kan uppfylla sina förpliktelser att betala hyra. En ökning av kreditrisken kan också bidra till att marknaden värderar Obligationerna till en högre riskpremie, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Obligationernas värde. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrad ekonomisk ställning kan bidra till att Bolagets kreditbetyg sänks, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets möjlighet att refinansiera Obligationerna vid förfallotiden.

### **Valutarisk**

Bolaget kommer att betala ränta på Obligationerna och Obligationernas kapitalbelopp i SEK. Detta medför växelkursrisker om investerarens verksamhet huvudsakligen bedrivs i en annan valuta. En växelkursrisk innefattar en risk kopplad till kraftiga förändringar i växelkursens utveckling – inklusive devalvering och revalvering – liksom risken för införande eller ändringar i rådande valutaregleringar. En förstärkning av investerarens basvaluta jämfört med den valuta i vilken placeringen är denominerad minskar värdet på investerarens placering. Regeringar och myndigheter kan införa valutakontroller eller valutaregleringar som får negativ effekt på växelkursen. Resultatet av detta kan innebära att Innehavare erhåller lägre avkastning, slutlikvid eller nominellt belopp än förväntat.

### **Refinansieringsrisk**

Bolaget kan komma att behöva refinansiera delar av eller hela sin utestående skuld, inklusive Obligationerna. Möjligheten att framgångsrikt refinansiera skulden är beroende av förhållandena på kapitalmarknaden och Bolagets ekonomiska tillstånd vid sådan tidpunkt. Kanske föreligger för Bolaget ingen tillgång till finansieringskällor på gynnsamma villkor, eller alls. Bolagets oförmåga att refinansiera sina skulder, på gynnsamma villkor eller alls, skulle kunna ha en negativ inverkan på den återbetalning Innehavare erhåller under Obligationerna.

### **Ränterisk**

Värdet på Obligationerna kommer att bero på flera faktorer. Eftersom Obligationerna kommer att löpa med rörlig ränta, kommer marknadsräntornas nivåer att vara en av de viktigaste faktorerna för deras värde. Med investeringar i Obligationerna följer en risk att Obligationernas marknadsvärde påverkas negativt av förändringar i marknadsräntor.

## **Konkurs och liknande händelser och prioritetsrisk**

Som en del av sin finansiering har Bolaget upptagit skulder till kreditinstitut. I samband med detta har pantbrev i vissa fastigheter och aktiebrev i vissa av Bolagets fastighetsägande dotterbolag pantsatts som säkerhet. Sådana säkerställda lån utgör normalt sett en prioriterad fordran på Bolaget. Bolaget avser att fortsätta söka lämplig och lönsam finansiering, varmed fler pantsättningar kan komma att göras i samband sådana nya lån.

Obligationerna utgör icke säkerställda förpliktelser för Bolaget. I händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs erhåller Innehavare normalt sett betalning efter de prioriterade fordringshavarna. Varje investerare bör vara medveten om att han eller hon, genom att investera i Obligationerna, riskerar att förlora hela eller delar av sin investering i händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs.

Villkoren innehåller ingen begränsning för Bolagets dotterbolag att uppta skuld. Om dotterbolagen upptar skuld kommer rätten till betalning under Obligationerna att bli strukturellt efterställd rätten till betalning avseende skuld upptagen av Bolagets dotterbolag.

## **Frivillig förtida inlösen**

Enligt Villkoren har Bolaget i vissa fall rätt att lösa in Obligationerna före den Slutliga Inlösendagen. Bolaget har förbehållit sig rätten att under vissa omständigheter lösa in alla utestående Obligationer under perioden från det datum som infaller nittio (90) dagar före den Slutliga Inlösendagen.

Bolagets rätt att i förtid lösa in Obligationerna skulle kunna påverka Obligationernas marknadsvärde. Under en period när Bolaget är berättigat att frivilligt lösa in Obligationerna kommer marknadsvärdet på Obligationerna troligtvis inte vara mycket högre än det lösenpris som framgår av Villkoren. Sådana effekter skulle också kunna uppstå före den faktiska inlösenperioden.

Bolaget skulle kunna utöva sin rättighet att i förtid lösa in Obligationerna när Obligationernas marknadsvärde är högre än det relevanta lösenpriset, vilket skulle kunna påverka investerarens möjligheter att återinvestera det återbetalda beloppet på samma villkor som villkoren för de inlösta Obligationerna. Investerare bör därför överväga de risker som är förenade med en frivillig förtida inlösen, eller för den delen frånvaron av en förväntad frivillig inlösen, mot bakgrund av alternativa tillgängliga investeringsmöjligheter.

## **Obligatorisk förtida inlösen**

Under vissa omständigheter är förtida återbetalning av Obligationerna obligatoriskt, om Innehavaren så önskar (säljoptioner). Om vissa angivna händelser inträffar är Bolaget enligt Villkoren skyldigt att lösa in Obligationerna till det pris och de villkor som framgår av Villkoren. Om detta inträffar kommer Bolaget att exponeras för en ökad likviditetsrisk, det vill säga risken att Bolaget inte kan uppfylla sina finansiella förpliktelser på grund av brist på tillgängliga likvida medel, och att sådana finansiella förpliktelser endast kan uppfyllas till en hög finansieringskostnad eller i värsta fall inte alls.

## **Andrahandsmarknads- och likviditetsrisk**

Bolaget kan inte säkerställa att likvid handel i Obligationerna kommer att uppstå och upprätthållas. Bolaget kommer att ansöka om inregistrering av Obligationerna på Nasdaq Stockholm eller, om sådant upptagande till handel inte är möjligt att erhålla eller upprätthålla, upptagande till handel på annan Reglerad Marknad efter att Prospektet har godkänts av Finansinspektionen. Det finns dock en risk att

Obligationerna inte godkänns för upptagande till handel. Om Bolaget inte lyckas få till stånd en notering i tid kommer investerare som har Obligationerna på ett investeringssparkonto (ISK) inte längre kunna inneha Obligationerna på sådant konto, vilket därmed påverkar sådan investerares skattesituation.

Även om Obligationerna tas upp till handel på en reglerad marknad såsom Nasdaq Stockholm kan det förekomma en bristande efterfrågan på, och handel med, Obligationerna. Detta kan resultera i att investerare inte lyckas sälja sina Obligationer vid önskad tidpunkt eller till en avkastning som är jämförbar med liknande placeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Denna brist på en effektiv marknad och en likvid andrahandsmarknad kan påverka Obligationernas marknadsvärde negativt.

## **Euroclear Sweden**

Obligationerna är kopplade till Euroclear Swedens kontobaserade system, vilket betyder att inga fysiska värdepapper har getts eller kommer att ges ut. Clearing och avveckling avseende Obligationerna, liksom räntebetalning och inlösen av Obligationernas kapitalbelopp, kommer att ske i Euroclear Swedens kontobaserade system. Investerarna är därför beroende av funktionaliteten i Euroclear Swedens kontobaserade system. Om Bolaget inte kan utföra betalning eller återbetalning på grund av fel hänförligt till Euroclear Sweden, kan sådan betalning eller återbetalning bli uppskjuten tills felet åtgärdats. Det föreligger följaktligen en risk att Innehavare erhåller betalning under Obligationerna senare än förväntat.

## **Innehavarstämmor**

Villkoren innehåller vissa bestämmelser avseende innehavarstämmor. Sådana stämmor kan hållas för att besluta om frågor avseende, exempelvis, Innehavarnas intressen i Obligationerna. Villkoren tillåter angivna majoriteter att binda samtliga Innehavare, inklusive Innehavare som inte deltagit eller röstat vid det aktuella mötet, eller som inte har röstat på samma sätt som den angivna majoriteten, i beslut som fattats vid en i behörig ordning sammankallad och genomförd Innehavarstämma. Följaktligen finns det en risk att en Innehavare är bunden av beslut som har en negativ inverkan på Obligationernas värde, även om den enskilde Innehavaren inte röstat för sådant beslut, eller inte deltagit i sådant Innehavarmöte.

## **Innehavarnas representant**

I enlighet med Villkoren representerar Agenten alla Innehavare i samtliga frågor avseende Obligationerna. En Innehavare har följaktligen inte rätt att vidta åtgärder mot Bolaget i förhållande till Obligationerna, såvida inte sådana åtgärder stöds av den majoritet som krävs enligt Villkoren. Detta utesluter dock inte möjligheten för en Innehavare att i vissa situationer föra egen talan mot Bolaget, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Obligationernas förtida återbetalning eller andra åtgärder mot Bolaget. För att göra det möjligt för Agenten att företräda Innehavarna i domstol kan Innehavarna behöva lämna in skriftliga fullmakter. Om sådan fullmakt inte skulle lämnas in av alla Innehavare, kan detta ha en negativ inverkan på förutsättningarna för att driva igenom rättigheterna under Obligationerna. I enlighet med Villkoren har Agenten rätt att i vissa fall ta beslut och vidta åtgärder som är bindande för samtliga Innehavare.

## **Begränsningar av Obligationernas överlåtbarhet**

Obligationerna har inte registrerats och kommer inte att registreras i enlighet med Securities Act såsom uppdaterad, eller någon annan amerikansk delstatslag om värdepapper. En Innehavare inte

erbjuda eller sälja Obligationerna i USA, med förbehåll för vissa undantag. Bolaget har inte åtagit sig att registrera Obligationerna i enlighet med Securities Act eller några amerikanska delstatslagar om värdepapper, eller att åstadkomma något utbyteserbjudande för Obligationerna i framtiden. Bolaget har inte heller registrerat Obligationerna enligt något annat lands värdepapperslagar. Varje potentiell investerare måste beakta och följa de överlåtelsebegränsningar som gäller för Obligationerna. Det är varje Innehavares skyldighet att säkerställa att erbjudanden och försäljning av Obligationerna sker i enlighet med alla tillämpliga värdepapperslagar. Till följd av dessa begränsningar finns en risk att Innehavare inte kan sälja sina Obligationer på det sätt de önskar.

## Arrangörens intressekonflikter

Swedbank AB (publ) ("Arrangören") har engagerat sig i, och kan i framtiden engagera sig i, investment banking och/eller kommersiell bankverksamhet eller andra tjänster för Bolaget och/eller Koncernen i sin löpande affärsverksamhet. Intressekonflikter kan därför förekomma eller uppstå som ett resultat av att Arrangören tidigare engagerat sig i, eller i framtiden engagerar sig i, transaktioner med andra parter, där Arrangören har flera roller eller genomför transaktioner för tredje part med motstående intressen.

## Förmåga att följa Villkoren

Bolaget är skyldigt att följa Villkoren om att, bland annat, betala ränta under Obligationerna. Händelser utanför Bolagets kontroll, inklusive förändringar i de ekonomiska och affärsmässiga förhållanden som Bolaget bedriver verksamhet i, kan komma att påverka Bolagets förmåga att följa, bland annat, åtagandena som anges i Villkoren. En överträdelse av Villkoren kan komma att betraktas som ett brott mot Villkoren, vilket skulle kunna innebära att Obligationerna förklaras förfallna i förtid och att Bolaget därmed måste återbetala Innehavarna. Det finns en risk att Bolaget vid återbetalningstidpunkten inte kommer att ha tillräckliga medel för att genomföra en obligatorisk inlösen av Obligationerna.

## Ändrad lagstiftning

Villkoren är baserade på gällande svensk lagstiftning vid datumet för dessa riskfaktorer. Det finns en risk att framtida ändringar i lagstiftning eller införande av ny lagstiftning eller administrativ praxis, exempelvis såsom beskrivs ovan under riskfaktorn "Ny eller ändrad lagstiftning", skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Detta kan i sin tur påverka Bolagets förmåga att genomföra betalningar under Obligationerna.

## Benchmarkförordningen

Processen för hur LIBOR, EURIBOR, STIBOR och andra referensräntor bestäms är föremål för ett antal lagstiftningsåtgärder varav vissa redan implementerats och andra är på väg att implementeras. Det största initiativet på området är den så kallade benchmarkförordningen (Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014) som trädde ikraft den 1 januari 2018 och som reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. I och med att förordningen endast tillämpats en begränsad tidsperiod kan inte dess effekter fullt ut bedömas. Det finns dock en risk att benchmarkförordningen kan komma att påverka hur vissa referensräntor bestäms och utvecklas. Detta kan i sin tur exempelvis leda till ökad volatilitet gällande vissa referensräntor. Vidare kan ökade administrativa krav, och därtill kopplade regulatoriska risker, leda till att aktörer inte



längre kommer vilja medverka vid bestämning av referensräntor, eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras. Om så sker för en referensränta som tillämpas för en Obligation skulle det kunna få negativa effekter för en Innehavare.

### **MiFID II och MiFIR**

Den 3 januari 2018 trädde den huvudsakliga delen av lagstiftningspaketet MiFID II (2014/65/EU)(Market in Financial Instruments Directive) och MiFIR ((EU) nr 600/2014)(Market in Financial Instruments Regulation) ikraft. Detta innebär både en översyn av befintliga regler på värdepappersmarknaden samt införande av helt nya regler. Bland annat har rapporterings- och transparenskraven på räntemarknaden ökat. Detta kan leda till att de finansiella institutioner som agerar som mellanhänder vid handel med finansiella instrument blir mindre benägna att köpa in värdepapper i eget lager. Om så sker avseende Obligationerna kan det leda till en sämre likviditet för dessa vilket skulle kunna få negativa effekter för en Innehavare.

### **3 Försäkran beträffande Prospektet**

Bolaget emitterade Obligationerna den 18 juni 2018 i enlighet med beslut av styrelsen på sammanträde den 23 maj 2018. Prospektet har upprättats med anledning av Bolagets ansökan om upptagande till handel av Obligationerna på Nasdaq Stockholm i enlighet med kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG och bestämmelserna i kapitel 2 i LHF, med senare ändringar.

Bolagets ansvarar för innehållet i Prospektet. Bolaget bekräftar att det vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka Prospektets innebörd. Information som kommer från tredjepartskällor har återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan försäkra sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av sådana källor, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

I den omfattning som följer av lag ansvarar även Bolagets styrelse för innehållet i Prospektet och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att, såvitt Bolagets styrelse vet, uppgifterna i Prospektet överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka Prospektets innebörd.

Stockholm, 1 augusti 2018

**Stendörren Fastigheter AB (publ)**

*Styrelsen*

## 4 Obligationerna i korthet

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Obligationerna och utgör inte en fullständig beskrivning av Obligationerna. Ett beslut om att investera i Obligationerna skall därför baseras på en bedömning från investerarens sida av Prospektet i sin helhet, inklusive de handlingar som införlivas genom hänvisning. Fullständiga villkor för Obligationerna framgår av avsnittet "Villkoren". För detta avsnitt ska definitioner i Villkoren gälla, såvida inte annat framgår av sammanhanget.

### Sammanfattande beskrivning av Obligationerna

<b>Emittent:</b>	Stendörren Fastigheter AB (publ), ett publikt aktiebolag med organisationsnummer 556825-4741.
<b>Emissionsinstitut:</b>	Bolaget har utsett Swedbank AB (publ), organisationsnummer 502017-7753, till emissionsinstitut.
<b>Obligationerna:</b>	Maximalt 1 000 000 000 SEK med ISIN: SE0011282052.  Obligationerna är upprättade i enlighet med svensk rätt.
<b>Emission av Initiala Obligationer</b>	350 000 000 SEK.
<b>Användning av intäkter:</b>	Emittenten ska använda Nettointäkterna från emissionen av Obligationerna främst för Koncernens förvärv, investeringar och allmänna verksamhetsändamål. Nettointäkter från en emission av Efterföljande Obligationer ska användas för Koncernens allmänna verksamhetsändamål.
<b>Typ och slag av värdepapper:</b>	Icke efterställda icke säkerställda obligationer med rörlig ränta.
<b>Typ och rangordning av skuld:</b>	Obligationerna utgör Emittentens direkta, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser och ska vid var tid ranka åtminstone <i>pari passu</i> med Emittentens alla andra direkta, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser och utan något företräde mellan dem.
<b>Upptagande till handel:</b>	Emittenten avser att ansöka om upptagande till handel av Obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista i enlighet med avsnitt 11.10 i Villkoren. Emittenten avser att ansöka om upptagande till handel av Obligationerna i samband med att Finansinspektionen godkänner Prospektet. Att en ansökan om upptagande av Obligationerna till handel på Nasdaq Stockholm har inlämnats, innebär inte i sig att ansökan kommer att godkännas. De totala kostnaderna för upptagande av de Initiala Obligationerna till handel uppskattas till omkring 6 miljoner SEK. Tidigaste dag för Obligationernas upptagande till handel väntas vara omkring den 3 augusti 2018.
<b>Nominellt belopp och denominering:</b>	Det nominella beloppet för varje Obligation är 100 000 SEK ("Nominellt Belopp"). Samtliga Initiala Obligationer emitteras mot

---

full betalning till ett emissionspris om etthundra (100) procent av det Nominella Beloppet. Varje investerare som deltar i emissionen av de Initiala Obligationerna måste teckna Obligationer till ett belopp uppgående till minst 1 100 000 SEK.

Obligationerna är denominerade i SEK.

---

**CSD:** Obligationerna kommer att anslutas till Euroclear Sweden AB:s kontobaserade system. Obligationerna kommer att registreras för Innehavarna på deras respektive Avstämningskonton och inga fysiska Obligationer kommer att ges ut. Obligationerna kommer följaktligen att registreras enligt Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. En registreringsbegäran avseende Obligationerna ska riktas till ett Kontoförande Institut.

Emittentens centrala värdepappersförvarare och registerförare avseende Obligationerna, från tid till annan, är initialt Euroclear Sweden AB (organisationsnummer 556112-8074, Box 191, 101 23 Stockholm).

---

**Emissionsdag:** 18 juni 2018.

---

**Agent:** Nordic Trustee & Agency AB (publ) med organisationsnummer 556882-1879, eller annan part som ersätter denna som agent i enlighet med Villkoren, är representant för Innehavarna. Genom att teckna Obligationer, utser varje ursprunglig Innehavare Agenten att agera som dess agent i alla frågor som rör Obligationerna och Finansieringsdokumenten, och bemyndigar Agenten att företräda denne (utan att först behöva inhämta samtycke, om inte ett sådant samtycke uttryckligen krävs enligt Villkoren) i domstols- eller skiljeförfaranden som rör Innehavarens Obligationer. Genom att förvärva Obligationer, bekräftar varje efterföljande Innehavare sådan utnämning av och bemyndigande för Agenten att företräda denne. Agenten kan sammankalla till Innehavarstämma eller initiera ett Skriftligt Förfarande bland Innehavarna, vilket kan leda till att majoritetsbeslut fattas med bindande verkan för samtliga Innehavare, se vidare avsnitt 16 "*Innehavarstämma*" och avsnitt 17 "*Skriftligt Förfarande*" i Villkoren.

Varje Innehavare ska omedelbart på begäran tillhandahålla Agenten sådana dokument, inklusive en skriftlig fullmakt eller annat behörighetsbevis (med enligt Agenten tillfredsställande form och innehåll), som Agenten anser nödvändiga för att Agenten ska kunna utöva sina rättigheter och/eller utföra sina förpliktelser enligt Finansieringsdokumenten. Agenten är inte skyldig att företräda en Innehavare som inte uppfyller en sådan begäran.

Ett avtal har ingåtts mellan Agenten och Bolaget och hålls tillgängligt under normal kontorstid på Agentens kontor, Norrlandsgatan 23, 111 43 Stockholm. Agentens rättigheter och skyldigheter och representation fastställs i Villkoren som finns tillgängliga på Emittentens och Agentens webbsidor.

---

<b>Överlåtbarhet:</b>	Obligationerna är fritt överlåtbara, men Innehavaren kan omfattas av köp- eller säljbegränsningar avseende Obligationerna, som är tillämpliga från tid till annan, i enlighet med lokala lagar som en Innehavare kan omfattas av. Varje Innehavare måste på egen bekostnad tillse att sådana restriktioner följs.
<b>Ränta:</b>	Obligationerna genererar en rörlig ränta, uppgående till STIBOR 3 månader plus 4,25 procentenheter per år. Ränta ackumuleras under en Ränteperiod, vilket avser (i) avseende den första Ränteperioden, perioden från (men exklusive) den Första Emissionsdagen till (och inklusive) den första Ränteförfallodagen, och (ii) avseende efterföljande Ränteperioder, perioden från (men exklusive) en Ränteförfallodag fram till (och inklusive) nästa efterföljande Ränteförfallodag (eller en kortare period om relevant).
	Ränta ska beräknas på basis av det faktiska antalet dagar i den Ränteperiod avseende vilken betalning ska ske, dividerat med 360 (faktisk/360-dagarsbasis).
	Den ovan angivna räntesatsen (STIBOR) tillhandahålls inte per dagen för Prospektet av en administratör som ingår i det register som avses i artikel 36 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/1011 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat.
<b>Ränteförfallodagar:</b>	Ränta avseende Obligationerna ska för den föregående Ränteperioden betalas till Innehavarna på varje Ränteförfallodag, vilka är 18 mars, 18 juni, 18 september och 18 december varje år eller, såvida en sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer av en tillämpning av Bankdagskonventionen. Den första Ränteförfallodagen för Obligationerna ska vara den 18 september 2018 och den sista Ränteförfallodagen ska vara den aktuella Inlösendagen.
<b>Inlösen (köpoption):</b>	Emittenten får lösa in alla, men inte endast vissa, av Obligationerna i deras helhet till ett pris per Obligation som uppgår till;
	<ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 102,125 procent av det Nominella Beloppet, om Obligationerna löses in under en period som startar på den dag som infaller tjugofyra (24) månader efter den Första Emissionsdagen (dvs. inklusive) och som slutar på den dag som infaller omedelbart före trettio (33) månader (dvs. exklusive) efter den Första Emissionsdagen;</li> <li>(b) 101,063 procent av det Nominella Beloppet, om Obligationerna löses in under en period som startar på den dag som infaller trettio (33) månader (dvs. inklusive) efter den Första Emissionsdagen och som slutar på den Slutliga Inlösendagen; eller</li> <li>(c) 100,0 procent av det Nominella Beloppet, om Obligationerna löses in under en period som startar nittio (90) dagar före den Slutliga Inlösendagen och som sträcker sig fram till, men exklusive, den Slutliga</li> </ul>

---

Inlösendagen, förutsatt att sådan inlösen finansieras genom att Emittenten emitterar ett eller flera Marknadslån och att Innehavarna erbjuds att delta i sådana emissioner;

i varje fall jämte upplupen men obetald Ränta. För mer information, se avsnitt 9 *"Inlösen och återköp av Obligationerna"* i Villkoren.

---

**Inlösen (säljoption):**

Då en Ägarförändring eller ett Noteringsfel inträffar, har varje Innehavare rätt att kräva att samtliga, eller enbart vissa, av dennes Obligationer återköps till ett pris per Obligation motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Ränta under en period om trettio (30) Bankdagar från en underrättelse från Emittenten om Ägarförändringen eller Noteringsfelet enligt punkt 10.1.2 i Villkoren (efter denna period ska sådan rätt förfalla). Denna period får inte starta tidigare än vid inträffandet av Ägarförändringen eller Noteringsfelet (som tillämpligt).

För mer information, se avsnitt 9.5 *"Obligatoriskt återköp på grund av en Ägarförändring eller ett Noteringsfel (säljoption)"* i Villkoren.

---

**Inlösendag:**

Slutlig Inlösendag är 18 juni 2021.

Emittenten ska lösa in samtliga, men inte endast vissa, av Obligationerna i deras helhet på den Slutliga Inlösendagen med ett belopp per Obligation motsvarande det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Ränta. Om den Slutliga Inlösendagen inte är en Bankdag ska inlösen ske på den nästföljande Bankdagen.

---

**Preskription:**

Rätten att erhålla återbetalning av Obligationernas kapitalbelopp preskriberas och upphör att gälla tio (10) år från Inlösendagen. Rätten att erhålla betalning av ränta (exklusive kapitaliserad ränta) preskriberas och upphör att gälla tre (3) år från relevant förfallodag. Emittenten har rätt till eventuella medel som avsatts för betalningar för vilka Innehavarnas rätt att erhålla betalning har preskriberats och upphört att gälla.

---

**Innehavares rättigheter:**

En begäran från Agenten om ett beslut av Innehavarna i ett ärende avseende Finansieringsdokumenten ska (enligt Agentens val) behandlas på en Innehavarstämma (läs mer i avsnitt 16 *"Innehavarstämma"* i Villkoren) eller genom ett Skriftligt förfarande (läs mer i avsnitt 17 *"Skriftligt förfarande"* i Villkoren).

---

**Tillämplig lag:**

Villkoren och alla utomobligatoriska förpliktelser till följd av eller i samband därmed, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt.

Emittenten underkastar sig Stockholms tingsrätts icke-exklusiva jurisdiktion.

---

## 5 Information om Stendörren och dess verksamhet

### Historik och utveckling

Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Stendörren Fastigheter AB (publ) (organisationsnummer 556825-4741). Bolaget har säte i Stockholm och är ett svenskt publikt aktiebolag bildat den 13 november 2010 med verksamhet som bedrivs enligt aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets verksamhetsföremål anges i § 3 i bolagsordningen, enligt vilken Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Stendörren har sitt ursprung i ett av huvudsakligen två verksamhetsområden inom Kvalitena AB (publ) (**”Kvalitena”**), ett bolag som grundades vid mitten av 1990-talet. Under 2013 delade Kvalitena upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i Storstockholmsregionen i två delportföljer, en delportfölj med enbart bostadsfastigheter och en delportfölj med fastigheter för lager och lätt industri. Bostadsportföljen separerades från Kvalitena under våren 2014 genom börsnoteringen av D. Carnegie & Co AB (publ). Portföljen för lager och lätt industri börsnoterades av Kvalitena genom att en extra bolagsstämma i Header Compression Sweden Holding AB (**”HCS Holding”**) den 5 november 2014 fattade beslut om en affär där HCS Holding förvärvade samtliga aktier i Stendörren Stockholm 1 AB samtidigt som Effnetplattformen AB (publ) (**”Effnetplattformen”**) delades ut till aktieägarna i HCS Holding, som därefter övertog namnet Stendörren Fastigheter AB (publ). B-aktierna i Stendörren handlades sedan den 6 november 2014 på First North, Nasdaq Stockholm (med ticker STEF B). Den 7 maj 2015 flyttades aktien till First North Premier och sedan 10 april 2018 handlas aktien på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Aktiekapitalet i Bolaget uppgår per dagen för Prospektet till 16 893 384,60 SEK och är fördelat på totalt 28 155 641 aktier, varav 2 500 000 är stamaktier av serie A och 25 655 641 är stamaktier av serie B. Enligt bolagsordningen kan Bolaget även emittera preferensaktier. Per dagen för Prospektet har Bolaget dock inte emitterat några preferensaktier. Stamaktier av serie A berättigar till tio röster på bolagsstämma och stamaktier av serie B samt preferensaktier berättigar till en röst på bolagsstämma. Stamaktier av serie A kan konverteras till stamaktier av serie B till förhållandet 1:1. Preferensaktierna medför förtur till viss utdelning samt förtur till visst belopp vid upplösning av Bolaget. Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK) och varje aktie har ett kvotvärde om 0,60 SEK.

### Sammanfattande beskrivning av verksamheten

Stendörrens affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter inom Storstockholm och Mälardalen, med fokus på fastigheter för logistik, lager och lätt industri. Stendörren förvärvar avkastningsfastigheter inom sina definierade marknader och tillgångslag i syfte att skapa aktieägarvärden och stärka intjäningsförmågan. Från tid till annan kommer även fastighetsförsäljningar ske av fastigheter som antingen bedöms vara färdigutvecklade och mogna för avyttring eller som av förvaltnings-skäl eller geografiska skäl bör avyttras. Aktiv fastighetsutveckling bedrivs i befintliga fastigheter, exempelvis via detaljplanearbete där förutsättningar finns för tillskapande av byggrätter eller förädling av fastigheternas användning till fastighetslag som attraherar hyresgäster med högre betalningsvilja. Stendörrens förvaltningsorganisation, bestående av egen personal för såväl kameral som teknisk förvaltning, arbetar för att långsiktigt stärka Bolagets löpande intjäning och kundrelationer.

Stendörrens fastighetsbestånd ska över tid bestå av minst 85 procent förvaltningsfastigheter, vilka har stabila och långsiktiga kassaflöden. Resterande del ska utgöras av projektfastigheter, med vilket avses fastigheter som tillfälligt helt eller i stor utsträckning saknar kassaflöde, såsom fastigheter under

uppförande eller större ombyggnation samt planlagd och icke planlagd mark. Förvaltningsfastigheterna skapar förutsättningar för Bolagets stabilitet av långsiktig finansiering samtidigt som det starka kassaflödet ger förutsättningar att äga projektfastigheter.

## Fastighetsbestånd och byggrätter

Per 31 december 2017 bestod Bolagets fastighetsbestånd av 100 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna inom Stockholmsregionen och Mälardalen och hade per 31 december 2017 ett sammanlagt marknadsvärde om 6 494 miljoner SEK. Per samma datum omfattade beståndet totalt cirka 603 000 kvadratmeter uthyrbar yta. Ytslagen lager, lätt industri och logistik svarade för cirka 71 procent av den totala uthyrningsbara ytan. Stendörren hade per 31 december 2017 21 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering bedöms kunna tillskapa cirka 617 000 kvadratmeter total byggarea, huvudsakligen för lätt industri-, logistik och handelsändamål, men också bostäder. Stendörren har som mål att fortsätta växa och förvalta sitt fastighetsbestånd genom förvärv och förädling av fastigheter samt genom att utveckla byggrätter på egna fastigheter.

Stendörren lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm och övriga Mälardalen. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. Veddesta industriområde i Järfälla, Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm, Stockholm-Syd i Södertälje och Nygårds industriområde i Upplands-Bro (**”GreenHub Bro”**) är exempel på områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren. I GreenHub Bro äger Stendörren cirka 1,4 miljoner kvadratmeter mark, vilken idag endast är bebyggd med Coops svenska centrallager för kolonialvaror.

## Uthyrningsverksamheten

Per 31 december 2017 förvaltade Stendörren totalt cirka 603 000 kvadratmeter uthyrbar yta (utöver byggrätter för upp till cirka 617 000 kvadratmeter bruttoarea), fördelat på totalt 753 förhyrda hyresobjekt och 661 hyresavtal. Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal och bygga långsiktiga hyresgästrelationer med sina hyresgäster. Hyresgästerna utgörs till största delen av väletablerade små till medelstora företag och stora multinationella företag.

En betydande andel av de existerande hyresavtalen är tecknade av tidigare fastighetsägare och omförhandlas av Stendörren i takt med att hyresavtalen förfaller. Stendörren tecknar vanligen kallhyresavtal, innebärandes att hyresgästen betalar kostnaderna för till exempel värme, el, fastighetsskatt samt vatten och avlopp i tillägg till den överenskomna hyran och fastighetsägaren ansvarar för underhållet av fastigheten. Inom stocken av befintliga hyresavtal finns en viss variation avseende hyresgästens betalningsansvar som sträcker sig från rena så kallade ”Triple net”-avtal (där hyresgästen står för alla löpande fastighetskostnader samt hanterar underhåll och drift med undantag av underhåll av yttertak och ytterväggar) till varmhyresavtal där värme och vatten ingår i hyran. Majoriteten av Stendörrens hyresavtal är dock kallhyresavtal. Detta ger en kostnadseffektiv förvaltning med låg operativ risk. Stendörrens avtalsstrategi innefattar vidare att Bolaget ska arbeta aktivt med kontraktsförhandling med såväl befintliga som potentiella hyresgäster. Detta bedöms vara fördelaktigt då det leder till minskad risk för vakanser samt lägre uthyrnings- och anpassningskostnader.

Per 31 december 2017 svarade de tio största hyresavtalen för cirka en tredjedel av den samlade årshyran. Bolagets största hyresavtal med Coop Sverige som hyresgäst svarade för cirka 11 procent av den samlade årshyran.



Stendörren tillhandahåller lokaler på ett kundfokuserat sätt, genom både proaktiv bearbetning och personlig service med hög närvaro med korta beslutsvägar. Målsättningen är att finna och bibehålla nöjda hyresgäster med god kreditvärdighet. Detta sker bland annat genom att möta dessa hyresgästers lokalbehov samt utveckla fastigheterna och de områden som de verkar i.

## **Fastighetstransaktioner**

En del av Stendörrens verksamhet och affärsmodell består av att skapa tillväxt genom förvärv av fastigheter. Stendörren har inget uttalat tillväxtmål utan genomför förvärv när möjligheter erbjuds och så kan ske inom ramen för Bolagets finansiella mål. Förutom en grundlig ekonomisk analys av ett potentiellt förvärv är även förvaltningsperspektivet viktigt där en förvärvad fastighet ska passa in i Bolagets övriga fastighetsbestånd på orten. Bolaget strävar efter att bygga kluster av flera fastigheter i närområdet för att därigenom dels få möjligheter till en rationell förvaltning dels ökade möjligheter att på ett dynamiskt sätt kunna erbjuda hyreslösningar till hyresgäster vars behov förändras över tid. På motsvarande sätt genomförs selektiva försäljningar av enskilda objekt där Bolagets bedömning är att fastigheten är färdigutvecklad eller av andra skäl bättre passar in i en annan ägares bestånd.

## **Huvudsakliga marknader där Stendörren är verksamt<sup>1</sup>**

Stendörren bedriver sin verksamhet på den svenska marknaden och primärt i Storstockholm och Mälardalen, med fokus på fastigheter för logistik, lager och lätt industri.

Storstockholm och Mälardalen är Sveriges största region och har en av Europas starkaste tillväxt, med en stadigt ökande befolkningssmängd och ett växande näringsliv. Genom denna geografiska positionering skapas goda förutsättningar för en generell ökad efterfrågan på lokaler vilket får hyresutveckling som följd.

Lager och lätt industri är fastighetstyper som historiskt sett karaktäriseras av relativt låga men stabila hyror över tid. Även vakansgraden har historiskt sett varit stabil kring eller strax under 10 procent. Hyran för dessa typer av lokaler styrs av fastighetsägarnas avkastningskrav, produktionskostnad och priset på marken. Då tillgången på mark varit relativt god även i storstadsregionerna, har hyresutvecklingen varit stabil och i huvudsak följt inflationen. Till följd av Storstockholmsregionens kraftiga tillväxt har priset på mark i detta område ökat, vilket har drivit upp hyrorna för logistik, lager och lätt industri i Storstockholm. Den enskilt största bakomliggande orsaken till att markpriserna har ökat är den kraftiga inflyttningen till regionen, vilken har fått till följd att regionens kommuner planlägger lager- och industrimark för bostäder, kontor och handel.

## **Marknadstrender**

I Storstockholmsregionen och Mälardalen påverkas efterfrågan på lager- och industrilokaler i storstadsregionerna påtagligt av den demografiska och ekonomiska utvecklingen i Sverige. I takt med den starka tillväxt som Stockholm erfar, ökar efterfrågan för moderna kontorslokaler och bostäder. En hög befolknings- sysselsättnings- och ekonomisk tillväxt påverkar efterfrågan och omvandlingstryck på markanvändningen och den pågående konverteringen och förädlingen av markanvändningen i stadens mer centrala lägen till användning med högre betalningsvilja (såsom kontor, bostäder och

---

<sup>1</sup> Informationen i avsnittet grundar sig på Stendörrens egen bedömning.

handel) förväntas fortsätta. Den ökade betydelsen för mer perifera områden förväntas även den fortsätta i takt med att verksamheter som flyttar ut behöver nya lokaler för sin verksamhet.

## 6 Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm. Bolagets styrelse består per dagen för prospektet av sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Information om bolagets styrelseledamöter samt ledning, med övriga uppdrag utanför Stendörren som är av betydelse för Bolaget, anges nedan.

### Styrelse

#### KNUT POUSETTE

---

*Född 1972. Styrelseordförande sedan 2018.*

**Utbildning:** Civilekonomexamen från Lunds universitet.

**Övriga nuvarande befattningar:** Verkställande direktör i Kvalitena AB (publ) sedan 2003 och styrelseledamot i Admiral Capital As Danmark sedan 2017.

**Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen och/eller Bolagets större aktieägare:** Knut Pousette är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen men inte till Bolagets större aktieägare.

#### SETH LIEBERMAN

---

*Född 1961. Styrelseledamot sedan 2014.*

**Utbildning:** Kandidatexamen i ekonomi från Tufts University, USA.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseledamot i Kvalitena AB och Svenskt Industriflyg AB. Seth är också strategi- och investeringsansvarig för Milanobaserade Advanced Capital's Real Estate Fund of Funds. Vidare är Seth rådgivare till EQT Real Estate LP's investeringskommitté.

**Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen och/eller Bolagets större aktieägare:** Seth Lieberman är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen men inte till Bolagets större aktieägare.

#### HELENA LEVANDER

---

*Född 1957. Styrelseledamot sedan 2017.*

**Utbildning:** Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande i Nordic Investor Services AB och Ativo Finans AB och styrelseledamot i Recipharm AB, Medivir AB, Concordia Maritime AB, Rejlers AB och Lannebo Fonder AB.

**Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen och/eller Bolagets större aktieägare:** Helena Levander är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.

## HANS RUNESTEN

---

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2014.

<b>Utbildning:</b>	Civilekonom från Stockholms universitet.
<b>Övriga nuvarande befattningar:</b>	Styrelseordförande i Effnetplattformen AB och styrelseledamot i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.
<b>Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen och/eller Bolagets större aktieägare:</b>	Hans Runesten är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.

## JENNY WÄRMÉ

---

Född 1978. Styrelseledamot sedan 2016.

<b>Utbildning:</b>	Jur. kand. från Stockholms universitet.
<b>Övriga nuvarande befattningar:</b>	Bolagsjurist och sekreterare i styrelsen för D. Carnegie & Co AB (publ) sedan 2014 och styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ).
<b>Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen och/eller Bolagets större aktieägare:</b>	Jenny Wärmé är inte oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen men oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

## ANDREAS PHILIPSON

---

Född 1958. Styrelseledamot sedan 2016.

<b>Utbildning:</b>	Civilingenjör inom väg och vatten från Chalmers Tekniska Högskola.
<b>Övriga nuvarande befattningar:</b>	Andreas är VD och styrelseledamot i TAM Group AB samt styrelseledamot i Besqab AB, Veg Tech AB och i dotterbolag inom TAM Group.
<b>Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen och/eller Bolagets större aktieägare:</b>	Andreas Philipson är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.

## CARL MÖRK

---

Född 1969. Styrelseledamot sedan 2016.

<b>Utbildning:</b>	Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan och Master of Science i fastighetsfinansiering från London School of Economics.
<b>Övriga nuvarande befattningar:</b>	Carl är styrelseordförande och verksam i Altira AB, styrelseordförande i Ankarhagen AB samt styrelseledamot i Vrenen Fastigheter AB.
<b>Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen och/eller Bolagets större aktieägare:</b>	Carl Mörk är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen men inte till Bolagets större aktieägare.

## Ledande befattningshavare

### FREDRIK BRODIN

---

*Född 1967. Verkställande direktör sedan 2014.*

**Utbildning:** Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseledamot i D. Carnegie & Co AB (publ).

### MAGNUS SUNDELL

---

*Född 1967. Vice verkställande direktör och CFO sedan 2014.*

**Utbildning:** Civilekonom från Uppsala Universitet.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseledamot för CJM Sundell AB.

### MARIA MASTEJ

---

*Född 1982. Marknads- och uthyrningschef sedan 2015.*

**Utbildning:** Jur.kand., Uppsala Universitet.

**Övriga nuvarande befattningar:** Inga.

### FREJ ADOLPH

---

*Född 1974. Fastighetschef sedan 2016.*

**Utbildning:** Civilingenjör Lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan. Medlem i RICS.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseledamot för Frwrđ Asset Management AB.

### CAROLINE GEBAUER

---

*Född 1980. Bolagsjurist sedan 2017.*

**Utbildning:** Jur.kand., Uppsala Universitet.

**Övriga nuvarande befattningar:** Inga.

## **JOHAN BRÅKENHJELM**

---

*Född 1973. Transaktionschef sedan 2017.*

**Utbildning:** Civilingenjör med inriktning Bygg & Fastighetsekonomi på Lantmäterilinjen, Kungliga Tekniska Högskolan.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseledamot i MBBB INVEST AB och styrelsesuppleant i Mijodent AB.

### **Revisorer**

Bolagets revisorer är sedan 2016 Ingemar Rindstig (född 1949 och verksam vid Ernst & Young AB) och Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Oskar Wall (född 1975). Ingemar Rindstig och Oskar Wall är auktoriserade revisorer och medlemmar i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer) och har kontorsadressen Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm.

Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer.

### **Intressekonflikter inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan**

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolagets och deras privata intressen och/eller andra åtaganden (dock har flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare finansiella intressen i Bolaget till följd av deras aktieinnehav i Bolaget eller uppdrag för någon av Bolagets aktieägare). Det bör noteras att Knut Pousette är VD för Kvalitena AB (publ), Bolagets största aktieägare. Vidare bör det noteras att Bolagets VD Fredrik Brodin är styrelseledamot i D. Carnegie & Co AB (publ), i vilket bolag Jenny Wärmé är anställd som bolagsjurist och ingår i företagsledningen.

## 7 Bolagsstyrning

### Bolagsstyrning

Stendörren är ett svenskt publikt aktiebolag vars B-aktier sedan den 10 april 2018 är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid cap. Förutom svensk lag, interna regler och föreskrifter, följer Bolaget Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelser från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen"). Bolaget förväntar sig för närvarande inte att rapportera någon avvikelse från Koden i bolagsstyrningsrapporten utöver vad gäller löptiden för Bolagets teckningsoptionsprogram för anställda, vilken understiger tre år.

### Styrelsens arbetsformer och arbetsordning

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst åtta ledamöter.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör och finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema och följer i huvudsak en av styrelsen fastslagen årscykel, vilken fastställs på det konstituerande styrelsemötet i samband med årsstämman. Styrelsen sammanträder därefter vid ett sammanträde i juni för fastställande av delårsrapporten för årets andra kvartal. Efter sommaruppehållet sammanträder styrelsen vid ett ordinarie styrelsemöte i slutet av augusti. Styrelsen sammanträder därefter i september för att fatta beslut om Bolagets mål och långsiktiga strategiska plan, i november för fastställande av den tredje delårsrapporten för året då även revisionsfrågor diskuteras och Bolagets revisorer rapporterar om den översiktliga granskningen av delårsrapporten för det tredje kvartalet och Bolagets interna kontroller. I december hålls ett styrelsemöte för att anta en budget för kommande räkenskapsår. På mötet behandlas även styrelseutvärderingen, inklusive utvärdering av utskott och verkställande direktör. I februari sammanträder styrelsen för fastställande av bokslut. På detta möte behandlas även revisionsfrågor och revisionsrapporten samt frågor hänförliga till årsstämma. I maj hålls ett styrelsemöte för fastställande av delårsrapporten för årets första kvartal. Vid varje möte då delårsrapport fastställs behandlas även Bolagets interna kontroll.

På varje ordinarie styrelsemöte avlägger Bolagets verkställande direktör ekonomisk rapport och informerar om affärsläget och framtidsutsikter.

Utöver ordinarie styrelsemöten hålls extra styrelsemöten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Vid behov fattas exempelvis särskilda beslut som förvärv eller försäljningar, andra investeringsbeslut, finansieringsbeslut samt beslut i strukturella eller organisatoriska frågor.

Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget.

Under 2017 höll styrelsen 22 styrelsemöten, varav 7 av dem var ordinarie möten. Vid styrelsens möten har även Bolagets verkställande direktör, CFO och Bolagets bolagsjurist närvarat. Bolagets revisorer närvarar på minst tre styrelsemöten per år.

Styrelsen består för närvarande av sju stämموvalda ledamöter, varav fem män och två kvinnor, vilka omvaldes som ordinarie ledamöter vid årsstämman 2018 för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Knut Pousette valdes till ny styrelseordförande. Styrelsen har inga arbetstagarrepresentanter.

Helena Levander, Hans Runesten och Andreas Philipson bedöms av valberedningen vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till större aktieägare. Knut Pousette, Seth Lieberman och Carl Mörk bedöms vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledning men inte i förhållande till större aktieägare. Jenny Wärmé bedöms inte vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen men däremot i förhållande till större aktieägare. Styrelsens sammansättning uppfyller därmed Kodens krav i detta avseende.

## Revisionsutskott

Stendörren har i samband med årsstämman 2018 och det efterföljande konstituerande styrelsemötet beslutat att inrätta ett revisionsutskott bestående av Helena Levander och Hans Runesten. Revisionsutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning löpande följa och utvärdera revisorernas arbete. Revisionsutskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet. Revisionsutskottet ska vidare bereda frågor avseende Bolagets redovisning och interna kontroll, riskhantering, extern revision och finansiell information.

## Ersättningsutskott

Stendörren har i samband årsstämman 2018 och det efterföljande konstituerande styrelsemötet beslutat att styrelsen i dess helhet ska fullgöra de uppgifter som enligt lag och tillämpliga EU-regler samt Kodens ankommer på ett ersättningsutskott. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

## Större aktieägare

Nedan anges Stendörrens 10 största aktieägare per 30 juni 2018 baserat på uppgifter från Euroclear Sweden. Per den 30 juni 2018 svarade de 10 största ägarna för 67,28 procent av kapitalet respektive 81,81 procent av rösterna i Bolaget.

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal A-aktier</b>	<b>Antal B-aktier</b>	<b>% av rösterna</b>	<b>% av kapitalet</b>
Kvalitena AB	1 500 000	4 200 518	37,90	20,25
Altira AB	500 000	2 501 720	14,81	10,66
Förvaltnings AB Hummelsbosholm	500 000	133 357	10,13	2,25
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	0	2 697 523	5,33	9,58
FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAGET,	0	1 907 854	3,77	6,78



AVANZA PENSION				
SEB Investment Management	0	1 642 182	3,24	5,83
Humle Kapitalförvaltning AB	0	1 020 379	2,01	3,62
RASJÖ, STAFFAN	0	1 017 867	2,01	3,62
ANDERS IVARSSON AKTIEBOLAG	0	663 349	1,31	2,36
BRODIN, FREDRIK	0	659 615	1,30	2,34

Såvitt Stendörren känner till föreligger inga överenskommelser eller motsvarande som senare kan komma att leda till att kontrollen av Bolaget förändras.

För att säkerställa att kontrollen över Stendörren inte missbrukas, följer Bolaget bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551) och Koden samt styrelsens arbetsordning och instruktionen till den verkställande direktören.

## 8 Information om Stendörrens finansiella situation

### Utvald finansiell information

Nedan presenteras övergripande finansiell information och nyckeltal hämtat ur Stendörrens årsredovisning för 2017 och 2016 samt delårsrapport för perioden 1 januari till 30 juni 2018. Stendörrens årsredovisningar för räkenskapsåren 2016 och 2017 är reviderade av Bolagets revisor och har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) som utfärdats av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningarna från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de antagits av EU. Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari – 30 juni 2018, från vilken den finansiella informationen för motsvarande period 2017 även hämtats, har inte granskats av Bolagets revisor och är upprättad enligt IAS 34.

Prospektet presenterar vidare viss finansiell information som inte är definierade mått enligt IFRS. Bolaget anser att dessa finansiella mått som inte är IFRS-mått utgör viktiga kompletterande mått avseende dess resultat och de används i stor omfattning av investerare för att jämföra resultat mellan olika bolag. För en beskrivning av beräkningen av icke IFRS-mått samt motiven för användningen av dessa, se avsnitt ”*Finansiella nyckeltal som inte definierats enligt IFRS*”.

Räkenskaperna för räkenskapsåren 2016 och 2017 samt delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2018 för Stendörren är införlivade genom hänvisning; de införlivade handlingarna ska läsas som en del av Prospektet. För utförligare information kring Stendörrens finansiella ställning och utveckling se ovan nämnda finansiella rapporter, samtliga tillgängliga på Stendörrens webbsida ([www.stendorren.se](http://www.stendorren.se)).

### Rapport över Koncernens totalresultat

Belopp i miljoner SEK	1 januari – 31 december	
	2017	2016
	Reviderad	Reviderad
Hysesintäkter	453	440
<b>Summa intäkter</b>	<b>453</b>	<b>440</b>
Driftskostnader	-94	-105
Underhållskostnader	-24	-17
Fastighetskatt	-13	-13
Tomträttsavgäld	-6	-6
<b>Driftnetto</b>	<b>316</b>	<b>299</b>
Central administration	-51	-55
Finansiella intäkter	1	3
Finansiella kostnader	-105	-109
<b>Finansnetto</b>	<b>-104</b>	<b>-106</b>
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>161</b>	<b>138</b>
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	353	653
Värdoförändring finansiella instrument	9	-46
<b>Resultat före skatt</b>	<b>523</b>	<b>745</b>
Uppskjuten skatt	-123	-134
Aktuell skatt	-4	-2
<b>Årets resultat</b>	<b>396</b>	<b>609</b>
Övrigt totalresultat	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>396</b>	<b>609</b>
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	396	609

Resultat per aktie, före utspädning, SEK	14,3	22,0
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	14,2	22,0
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,6	27,6
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner	27,8	27,7

## Rapport över Koncernens totalresultat

Belopp i miljoner SEK	1 januari – 30 juni	
	2018	2017
	Ej granskad/reviderad	Ej granskad/reviderad
Hysesintäkter	249	224
<b>Summa intäkter</b>	<b>249</b>	<b>224</b>
Driftskostnader	-63	-54
Underhållskostnader	-10	-10
Fastighetsskatt	-7	-6
Tomträttsavgäld	-3	-3
<b>Driftnetto</b>	<b>166</b>	<b>150</b>
Central administration	-34	-33
Finansiella intäkter	0	1
Finansiella kostnader	-55	-49
<b>Finansnetto</b>	<b>-55</b>	<b>-48</b>
<b>FÖRVALTNINGSRESULTAT</b>	<b>77</b>	<b>69</b>
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	121	76
Värdoförändring finansiella instrument	-2	12
<b>Resultat före skatt</b>	<b>197</b>	<b>156</b>
Uppskjuten skatt	-22	-46
Aktuell skatt	0	-5
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>175</b>	<b>104</b>
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	175	104
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	6,3	3,8
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	6,3	3,8
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	27,7	27,6
Genomsnittligt antal aktier under perioden, efter utspädning, miljoner	27,9	27,8

## Rapport över Koncernens finansiella ställning

Belopp i miljoner SEK	31 december	
	2017	2016
	Reviderad	Reviderad
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	1	1
Förvaltningsfastigheter	6 494	5 817
Inventarier	2	4
Långfristiga fordringar	0	0
Räntederivat	13	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 510</b>	<b>5 823</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Hysesfordringar	10	59
Skattefordran	11	-
Övriga kortfristiga fordringar	11	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	23
Likvida medel	38	51
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>114</b>	<b>149</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 624</b>	<b>5 972</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		

Aktiekapital	17	17
Övrigt tillskjutet kapital	1 140	1 140
Balanserad vinst inkl. årets resultat	1 241	897
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>	<b>2 399</b>	<b>2 054</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>2 399</b>	<b>2 054</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	2 721	2 786
Övriga långfristiga skulder	4	3
Uppskjuten skatteskuld	323	201
Räntederivat	-	54
Övriga avsättningar	4	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 053</b>	<b>3 044</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	991	632
Leverantörsskulder	38	32
Skatteskulder	-	5
Skulder till intresseföretag	-	42
Övriga kortfristiga skulder	39	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104	139
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 172</b>	<b>874</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 624</b>	<b>5 972</b>

## Rapport över Koncernens finansiella ställning

Belopp i miljoner SEK	30 juni	
	2018	2017
	Ej granskad/reviderad	Ej granskad/reviderad
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	1	1
Förvaltningsfastigheter	6 868	5 880
Inventarier	2	4
Långfristiga fordringar	0	1
Räntederivat	10	17
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 882</b>	<b>5 903</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	90	94
Likvida medel	273	38
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>363</b>	<b>132</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 244</b>	<b>6 035</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>2 534</b>	<b>2 106</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	3 756	2 036
Övriga långfristiga skulder	5	3
Uppskjuten skatteskuld	345	243
Övriga avsättningar	4	4
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 110</b>	<b>2 286</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	366	1 383
Övriga kortfristiga skulder	234	260
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>600</b>	<b>1 643</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 244</b>	<b>6 035</b>
Eget kapital hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	2 534	2 106
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-

## Rapport över Koncernens kassaflöde

Belopp i miljoner SEK	1 januari – 31 december	
	2017	2016
	Reviderad	Reviderad
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Förvaltningsresultat	161	138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	4
Betald inkomstskatt	2	-25
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>173</b>	<b>117</b>
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	36	2
Förändring av rörelseskulder	6	-155
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>215</b>	<b>-35</b>
Investeringsverksamheten		
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-232	-78
Övriga investeringar och avyttringar	-1	-5
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-436	-272
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	150	139
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-518</b>	<b>-215</b>
Finansieringsverksamheten		
Tillskjutet kapital	1	-
Upptagna räntebärande skulder	916	548
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-519	-275
Räntederivat, netto	-60	-
Depositioner	1	1
Utdelning	-50	-22
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>290</b>	<b>252</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-13</b>	<b>1</b>
Likvida medel vid årets ingång	51	50
Årets kassaflöde	-13	1
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	<b>38</b>	<b>51</b>

## Rapport över Koncernens kassaflöde

Belopp i miljoner SEK	1 januari – 30 juni	
	2018	2017
	Ej granskad/reviderad	Ej granskad/reviderad
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Förvaltningsresultat	77	69
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-9	-12
Betald inkomstskatt	22	-5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>90</b>	<b>51</b>
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-14	10
Förändring av rörelseskulder	254	48
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>330</b>	<b>109</b>
Investeringsverksamheten		
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-156	-112
Övriga investeringar och avyttringar	0	-1
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-89	-209
Försäljning av koncernföretag/fastigheter	-	138
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-245</b>	<b>-184</b>
Finansieringsverksamheten		
Tillskjutet kapital	23	1
Upptagna räntebärande skulder	1 762	206
Amortering och lösen av räntebärande skulder	-1 607	-62
Räntederivat, netto	-	-60

Depositioner	0	-1
Utdelning	-28	-22
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>150</b>	<b>62</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>235</b>	<b>-13</b>
Likvida medel vid periodens ingång	38	51
Periodens kassaflöde	235	-13
<b>Likvida medel vid periodens utgång</b>	<b>273</b>	<b>38</b>

## Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Icke IFRS-mått	Definition	Motiv för användning
Driftnetto	Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.	Utvisar det samlade överskottet från fastighetsuthyrningen efter avdrag för fastigheternas driftskostnader.
Finansnetto	Finansiella intäkter minus finansiella kostnader	Utvisar nettot av finansiella intäkter och kostnader.
Förvaltningsresultat	Driftnettot minskat med kostnader för central administration samt finansnettot.	Ett absolut mått på bolagets intjäningsförmåga med hänsyn tagen till finansieringskostnader och central administration.
Hyresintäkter	Summan av periodens hyresintäkter efter avdrag för periodiserade hyresrabatter.	Visar summan av periodens redovisade intäkter från fastighetsuthyrningen.
Räntederivat	Värdeförändring av räntederivat.	Akkumulerad värdeförändring av räntederivat. Ingår i posten Räntederivat i Koncernens rapport över finansiell ställning.

## Den senaste finansiella informationen

Den senaste finansiella informationen är hämtad från Stendörrens årsredovisning 2017, vilken publicerades 24 april 2018 samt delårsrapporten för det perioden 1 januari – 30 juni 2018, vilken publicerades 20 juli 2018.

## Revision av den årliga historiska finansiella informationen

Den finansiella informationen i årsredovisningarna för år 2016 och 2017 har granskats av Bolagets revisorer Ernst & Young AB (huvudansvarig revisor Oskar Wall) och Ingemar Rindstig. Revisionen av årsredovisningarna för år 2016 och 2017 har genomförts i enlighet med god revisions sed i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning.

## Viktiga investeringar sedan senast offentliggjorda finansiella rapporter och huvudsakliga pågående och planerade framtida investeringar

Den 2 juli 2018 har ett större fastighetsförvärv tillträtts. Detta förvärv omfattade sex fastigheter till ett samlat underliggande fastighetsvärde om 920 miljoner SEK. Förvärvet finansierades dels genom upptagande av räntebärande skuld om 574 miljoner SEK samt internt tillskjutna medel om 288 miljoner SEK. Utöver detta förvärv har inga viktiga investeringar gjorts sedan den senaste finansiella rapporten, delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2018.

Nedan beskrivs Bolagets huvudsakliga pågående utvecklingsprojekt per dagen för Prospektet.

Fastighet	Ort	Budgeterad kostnad, MSEK	Nedlagd kostnad exkl projektledning, MSEK	Återstående	Avser	Bedömt år för färdigställande
Skälby 2:2	Upplands Väsby	42,0	1,1	40,9	Hyresgästanpassning	Q1 2019
Varvet 1	Norsborg	17,0	11,9	5,1	Hyresgästanpassning	Q3 2018
Varvet 1	Norsborg	10,0	8,6	1,4	Fastighetsförbättring	Q3 2018
Sicklaön 107:3	Nacka	30,0	26,0	4,0	Fastighetsförbättring	Q4 2018
Sicklaön 107:3	Nacka	55	18,9	36,1	Hyresgästanpassning	Q3 2018
Nygård 2:14	Upplands Bro	12,0	5,9	6,1	GreenHub Bro, detaljplan m.m.	Q1 2019
<b>Totalt</b>		<b>166,0</b>	<b>72,5</b>	<b>93,5</b>		

Samtliga tilläggsinvesteringar i befintliga fastigheter finansieras dels via internt genererade medel samt genom upptagande av extern finansiering. För större projekt upphandlas byggnadskreditiv som nyttjas under byggnadsfasen, vilka efter färdigställande normalt omvandlas till sedvanliga fastighetskrediter.

Investeringen avseende fastigheten Sicklaön 107:3 uppgår till sammanlagt cirka 117 miljoner SEK under åren 2018 och 2019. Bolaget avser att finansiera denna investering via ett existerande byggnadskreditiv.

Nedan beskrivs Bolagets huvudsakliga framtida investeringar per dagen för Prospektet.

Investeringstyp	Fastighet	Köpeskilling/investeringens belopp, MSEK	Fastighetstyp
Förvärv	Ulvsättra 1:90, Järfälla	410,0	Lager, Kontor
Rivning och produktion	Båglampan 25	169,8	Sällanköpsandel
<b>Totalt</b>		<b>579,8</b>	

Förvärvet av Ulvsättra 1:90 är förenat med villkor. För det fall förvärvet genomförs och villkoren i förvärvsavtalet uppfylls, förväntas fastigheten tillträdas under mitten av 2019. Bolagets avsikt är att finansiera förvärvet till övervägande del (cirka 60 procent) genom upptagande av extern finansiering och resterande del via interna medel och eget kapital. Fördelningen vid den faktiska tidpunkten för genomförande av förvärvet kan emellertid komma att väsentligt avvika från den av Bolaget presenterade fördelningen per dagen för Prospektet.

Investeringen i Båglampan 25 kommer att finansieras via ett byggnadskreditiv som efter färdigställande omvandlas till säkerställd bottenfinansiering.

Utöver de ovan nämnda pågående och framtida investeringarna, har Bolaget gjort vissa ytterligare åtaganden avseende framtida investeringar gentemot Dahl Sverige AB. Bolaget har ingått ett hyresavtal med Dahl Sverige AB avseende uppförande och uthyrning av ett nytt centrallager till Dahl Sverige AB om cirka 56 500 kvadratmeter. Uppförandet av lagerbyggnaden ska enligt avtalet ombesörjas och bekostas av Koncernen och förväntas finansieras genom en kombination av upptagande av extern finansiering säkerställd med pant i fastigheten samt tillskjutande av eget kapital. Hyresavtalet är förenat med villkor, såsom erhållandet av erforderligt bygglov och andra myndighetsbeslut, vilka ännu inte uppfyllts. Avtalet är vidare villkorat av att Koncernen uppför centrallagret i enlighet med avtalet. Preliminär tillträdesdag är beräknad till den 1 januari 2021. Bolaget bedömer att marknadspriset för uppförandet av denna typ av lagerlokal i det aktuella området, per dagen för Prospektet, uppgår till omkring 8 500 SEK per kvadratmeter. Marknadspriset vid den faktiska tidpunkten för uppförandet kan komma att väsentligt avvika från det av Bolaget bedömda marknadspriset per dagen för Prospektet.

### **Väsentliga händelser som nyligen inträffat**

Förutom tillträdet till en fastighetsportfölj omfattande sex fastigheter med ett samlat fastighetsvärde om cirka 920 miljoner SEK den 2 juli 2018 (se avsnittet ”Viktiga investeringar sedan senast offentliggjorda finansiella rapporter och huvudsakliga pågående och planerade framtida investeringar” ovan) och emissionen av Obligationerna den 18 juni 2018 har det inte nyligen skett några händelser som är specifika för Bolaget med väsentlig inverkan på bedömningen av Bolagets solvens.

### **Väsentliga förändringar i emittentens finansiella situation eller ställning på marknaden**

Inga väsentliga förändringar avseende Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden har inträffat sedan perioden för den senast publicerade delårsrapporten.



## 9 Legala frågor och kompletterande information

### Allmänt om Koncernen

Koncernen utgörs av moderbolaget, Stendörren, samt ett stort antal av Stendörren direkt eller indirekt ägda svenska dotterbolag, varav det mest väsentliga dotterbolaget är Stendörren Stockholm 1 AB som ägs till 100 procent av Stendörren. Verksamheten i Stendörren utgörs av ledningsfunktioner av Koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat transaktionsledning, projektledning och finansiering. Inga fastigheter ägs direkt av Bolaget utan istället indirekt av dess dotterbolag. Bolagets intäkter under 2017 utgjordes huvudsakligen av 76 miljoner SEK i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal (såsom fastighetsskötsel, projektledning, transaktionsledning och uthyrningskostnader).

Eftersom Stendörrens verksamhet till stor del bedrivs genom dess dotterbolag är Stendörren beroende av sina dotterbolag för att kunna generera vinst och kassaflöde och således för att uppfylla sina åtaganden enligt Obligationerna.

### Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Stendörren är från tid till annan inblandat i tvister, krav och negativa förvaltningsbeslut som en del av den löpande verksamheten. Stendörren har emellertid inte varit part i några rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden och ärenden som Stendörren är medveten om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Stendörrens eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

### Väsentliga avtal

Det förekommer inga avtal utanför ramen för den löpande verksamheten, som är av den betydelse att de skulle kunna leda till att ett företag inom Koncernen tilldelas en rättighet eller åläggs en skyldighet som väsentligt skulle kunna påverka Stendörrens förmåga att uppfylla sina förpliktelser gentemot innehavarna av Obligationerna.

### Information om tendenser

Det har inte skett några väsentliga negativa förändringar avseende Bolagets framtidsutsikter sedan publiceringen av dess senaste reviderade finansiella rapport.

Bolaget känner inte till några tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter.

### Kreditvärdighetbetyg

Varken Bolaget eller Obligationerna har tilldelats något kreditvärdighetsbetyg.

### Rådgivares intressen

Swedbank kan i framtiden komma att tillhandahålla Stendörren finansiell rådgivning och delta i transaktioner med Stendörren, för vilka Swedbank kan komma att erhålla ersättning. Alla tjänster som tillhandahålls av Swedbank, och även sådana som lämnas i samband med emissionen, tillhandahålls av Swedbank i egenskap av oberoende rådgivare och inte i egenskap av Bolagets förvaltare.

## Kostnader

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagandet till handel såsom kostnader för framtagande av prospekt, upptagande till handel på reglerad marknad, övrig dokumentation, avgifter till Euroclear Sweden m.m.

## Skattefrågor

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som kan aktualiseras med anledning av innehav av Obligationer. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning vid dagen för Prospektet och är avsedd endast som generell information. Sammanfattningen behandlar exempelvis inte situationer där Obligationer förvaras på ett investeringssparkonto eller reglerna om kontrolluppgiftsskyldighet för exempelvis utbetalare av ränta. Varje innehavare av Obligationer bör rådfråga oberoende skatterådgivare avseende svenska och andra skattekonsekvenser (inklusive tillämpligheten och effekten av skatteavtal) till följd av förvärv, innehav och avyttring av Obligationer beroende på deras specifika omständigheter.

### Innehavare av Obligationer som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Utbetalningar av kapitalbelopp eller något belopp som skattemässigt anses utgöra ränta för innehavare av Obligationer bör inte vara föremål för svensk inkomstskatt, förutsatt att sådan innehavare (i) inte är obegränsat skattskyldig i Sverige och (ii) inte har ett fast driftställe i Sverige till vilket innehavet av Obligationerna är hänförligt.

Betalningar av kapitalbelopp, eller belopp som skattemässigt anses utgöra ränta, är normalt inte föremål för svensk källskatt eller avdrag för preliminär skatt, förutom när det gäller utbetalningar av ränta (samt annan avkastning på Obligationer) till fysisk person (eller svenskt dödsbo) som är obegränsat skattskyldig i Sverige (se *"Innehavare av Obligationer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige"* nedan).

### Innehavare av Obligationer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige

För svenska juridiska personer och fysiska personer (samt dödsbon) som är obegränsat skattskyldiga i Sverige är all kapitalinkomst (exempelvis inkomst som skattemässigt anses utgöra ränta samt kapitalvinster på Obligationerna) föremål för svensk inkomstskatt. Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga för vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag och livförsäkringsföretag. Särskilda skattekonsekvenser kan också uppstå i den utsträckning som en kapitalförlust realiserar för en innehavare av Obligationer, samt i förhållande till valutakursförluster och valutakursvinster.

Om belopp som skattemässigt anses utgöra ränta betalas ut av Euroclear Sweden (eller förvaltare, vid förvaltarregistrerade värdepapper) eller av annan juridisk person med hemvist i Sverige (även en svensk filial), eller av en värdepapperscentral som är etablerad i ett annat land inom EES, till en fysisk person (eller ett dödsbo) som är obegränsat skattskyldig i Sverige, verkställer normalt Euroclear Sweden eller den juridiska personen avdrag för preliminär skatt på sådana utbetalningar. Svensk preliminärskatt ska normalt också innehållas på annan avkastning på Obligationer (dock inte kapitalvinst), om avkastningen betalas ut tillsammans med sådan ränteutbetalning som avses ovan.

## **Handlingar tillgängliga för inspektion**

Bolagets (i) bolagsordning, (ii) årsredovisningarna för räkenskapsåren 2016 och 2017 inklusive revisionsberättelser, (iii) delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2018, samt (iv) årsredovisningar för de senaste två räkenskapsåren för samtliga bolag i Koncernen, hålls under Prospektets giltighetstid tillgängliga under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm. Handlingarna avseende Stendorren Fastigheter AB (publ) finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, ([www](http://www.stendorren.se)).stendorren.se.

## 10 Handlingar införlivade genom hänvisning

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet. De delar i nedan angivna dokument som inte införlivas genom hänvisning bedöms inte vara relevanta för en investerare. Bolagets årsredovisningar för 2016 och 2017 har reviderats av auktoriserade revisorerna Ingemar Rindstig och Oskar Wall. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar.

Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2018 har varken reviderats eller översiktligt granskats av Bolagets revisorer. Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Bolagets webbplats, [www.stendorren.se](http://www.stendorren.se).

Följande information har införlivats genom hänvisning:

### **Stendorrens årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

- Balansräkning för år 2017 återfinns på sidan 126 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2017.
- Resultaträkning för år 2017 återfinns på sidan 122 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2017.
- Kassaflödesanalys för år 2017 återfinns på sidan 129 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2017.
- Rapport över förändringar i eget kapital för 2017 återfinns på sidan 128 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2017.
- Revisionsberättelse för 2017 återfinns på sidorna 161 till 164 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2017.
- Noter återfinns på sidorna 135 till 158 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2017.

### **Stendorrens årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

- Balansräkning för år 2016 återfinns på sidan 86 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2016.
- Resultaträkning för år 2016 återfinns på sidan 84 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2016.
- Kassaflödesanalys för år 2016 återfinns på sidan 89 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2016.
- Rapport över förändringar i eget kapital för 2016 återfinns på sidan 88 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2016.
- Revisionsberättelse för 2016 återfinns på sidorna 121 till 124 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2016.
- Noter återfinns på sidorna 95 till 118 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2016.

## **Stendörrens delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2018**

- Balansräkning för 1 januari – 30 juni 2018 återfinns på sidan 14 i delårsrapporten för 1 januari – 30 juni 2018.
- Resultaträkning för 1 januari – 30 juni 2018 återfinns på sidan 12 i delårsrapporten för 1 januari – 30 juni 2018.
- Kassaflödesanalys för 1 januari – 30 juni 2018 återfinns på sidan 18 i delårsrapporten för 1 januari – 30 juni 2018.
- Rapport över förändringar i eget kapital för 1 januari – 30 juni 2018 återfinns på sidan 16 i delårsrapporten för 1 januari – 30 juni 2018.
- Bolagets beskrivning av viktiga redovisningsprinciper samt andra tilläggsupplysningar återfinns på sida 31 i delårsrapporten för 1 januari – 30 juni 2018.

Information i Prospektet per 31 december 2017 har hämtats från Stendörrens konsoliderade årsredovisning för räkenskapsåret 2017 och information per 30 juni 2018 har hämtats från Stendörrens konsoliderade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2018.

## 11 Villkoren

Avsnittet "Villkoren" innehåller en översättning till svenska av det engelska originalet. I händelse av avvikelser mellan de två versionerna ska den engelska versionen ha företräde. Den engelska versionen av villkoren finns infogad i detta Prospekt efter den svenska versionen under rubriken "Terms and Conditions".

### VILLKOR FÖR STENDÖRREN FASTIGHETER AB



### ICKE EFTERSTÄLLDA ICKE SÄKERSTÄLLDA OBLIGATIONER MED RÖRLIG RÄNTA OM MAXIMALT SEK 1 000 000 000

**ISIN: SE0011282052**

---

*Ingen åtgärd har vidtagits som tillåter eller är ägnad att tillåta ett offentligt erbjudande av Obligationerna eller innehav, cirkulering eller spridning av detta dokument eller något annat material i förhållande till Emittenten eller Obligationerna i någon annan jurisdiktion än Sverige, där åtgärder för sådant syfte måste vidtas. Personer som får detta dokument i sin besittning måste själva finna information om, och iaktta, eventuella tillämpliga restriktioner.*

# 1 Definitioner och uppbyggnad

## 1.1 Definitioner

I dessa villkor ("Villkoren"):

"**Agent**" avser Nordic Trustee & Agency AB (publ), organisationsnummer 556882-1879, Box 7329, 103 90 Stockholm, eller annan part som ersätter denne som Agent i enlighet med dessa villkor.

"**Agentavtalet**" avser agentavtalet som ingåtts på eller i anslutning till Första Emissionsdagen mellan Emittenten och Agenten, eller ett agentavtal som ersätter Agentavtalet och ingås efter Första Emissionsdagen mellan Emittenten och en agent.

"**Avstämningsdag**" avser den femte (5:e) Bankdagen före (i) en Ränteförfallodag, (ii) en Inlösendag, (iii) en dag på vilken en betalning till Innehavarna ska göras enligt Avsnitt 14 (*Fördelning av intäkter*), (iv) datum för ett Innehavarmöte, eller (v) ett annat relevant datum, eller i varje särskilt fall sådan annan Bankdag som infaller före ett relevant datum om generellt tillämpligt på den svenska obligationsmarknaden.

"**Avstämningskonto**" avser det konto för kontoförda värdepapper administrerat av CSD enligt Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument på vilket (i) en ägare av sådant värdepapper är direktregistrerad eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är registrerat genom en förvaltare.

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

"**Bankdagskonvention**" avser den första efterföljande dagen som är en Bankdag, om inte denna dag infaller i nästa kalendermånad, i vilket fall den dagen istället blir den första föregående dagen som är en Bankdag.

"**Belåningsgrad**" avser, vid varje tidpunkt, angett som en procentsats, förhållandet mellan:

- (a) den utestående Finansiella Skuldsättningen (exklusive borgensåtaganden och liknande upplägg såväl som koncerninterna lån) minus likvida medel och Likvida Investeringar; mot
- (b) det sammanlagda marknadsvärdet av Fastigheterna som angivet i de senast levererade värderingarna enligt Villkoren, eller, när en Fastighet nyligen har förvärvats och fram tills dess att en värdering görs enligt Villkoren, köpeskillingen för sådan Fastighet; och
- (c) ett belopp motsvarande kostnader och utgifter som betalats i förhållande till en pågående värdeförbättrande investering i Fastigheterna och kostnader och utgifter som betalats i förhållande till en värdeförbättrande investering i Fastigheterna som avslutats sedan den senaste värderingen.

"**Compliance-Intyg**" avser ett intyg väsentligen i det format som anges i Bilaga 2 (*Compliance-Intyg*) och som är skäligen tillfredsställande för Agenten, undertecknat av Emittenten.

”**CSD**” avser Emittentens centrala värdepappersförvarare och registerförare avseende Obligationerna från tid till annan; initialt Euroclear Sweden AB (organisationsnummer 556112-8074, Box 191, 101 23 Stockholm).

”**Dotterbolag**” betyder, i relation till varje person, varje svensk eller utländsk juridisk person (oavsett om den är registrerad eller inte), som vid tillfället är ett dotterbolag till en sådan person, direkt eller indirekt, som definieras i aktiebolagslagen (2005:441) med ändringar och tillägg.

”**Efterföljande Obligationer**” avser varje Obligation utfärdad efter Första Emissionsdagen vid ett eller flera tillfällen.

”**Emissionsinstitut**” avser Swedbank AB (publ), organisationsnummer 502017-7753, 105 34 Stockholm, eller annan part som ersätter det som Emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor.

”**Emittenten**” avser Stendörren Fastigheter AB (publ), ett publikt aktiebolag instiftat under svensk lag, med organisationsnummer 556825-4741 och registrerad adress Strandvägen 5 A, 114 51 Stockholm.

”**Fastigheter**” avser all fast egendom och alla tomträtter som ägs av något bolag i Koncernen, från tid till annan.

”**Finansiell Skuldsättning**” avser skuldsättning på konsoliderad Koncernnivå för eller avseende:

- (a) finansiering eller upptagna lån, inklusive Marknadslån;
- (b) varje summa av varje förpliktelse avseende varje hyra, köp eller leasing som, i enlighet med Redovisningsprinciperna, är att betrakta som finansiell leasing eller kapitalleasing (eng. *capital lease*);
- (c) fordringar som sålts eller diskonterats (dock inte fordringar som sålts utan regressrätt);
- (d) varje derivattransaktion (dock ska bara det aktuella marknadsvärdet beaktas när värdet av någon derivattransaktion beräknas);
- (e) varje motsäkringsförpliktelse avseende en garanti, remburs eller annat instrument utfärdad av en bank eller en finansiell institution;
- (f) andra transaktioner med samma kommersiella effekt som lån eller som i övrigt klassificeras som lån enligt Redovisningsprinciperna; och
- (g) varje förpliktelse avseende en garanti eller ett skadeslöshetsåtagande för sådant som hänvisas till i punkterna (a) till (f) ovan.

”**Finansieringsdokument**” avser:

- (a) dessa Villkor;
- (b) samtliga Compliance-Intyg; och
- (c) samtliga övriga dokument benämnda som ett ”*Finansieringsdokument*” av Agenten och Emittenten.

”**Finansieringskostnader**” avser, för en Testperiod, det sammanlagda beloppet av räntekostnader, provision, avgifter, rabatter, premier eller kostnader avseende låneskulder, såväl betalade som upplupna, för Koncernen, inklusive alla betalningar avseende den realiserade nettoeffekten av räntesäkringar men exklusive den orealiserade effekten av



räntesäkringar, avgifter som betalats till Agenten enligt dessa Villkor eller Agentavtalet och realiserade eller realiserade förluster till följd av transaktioner i utländska valutor.

”**Force Majeure-händelse**” har den betydelse som anges i Punkt 24.1.

”**Första Emissionsdagen**” avser 18 juni 2018.

”**Förvaltningsresultat**” avser Emittentens förvaltningsresultat enligt Emittentens senaste reviderade årsredovisning.

”**Initiala Obligationer**” avser de Obligationer som emitteras på Första Emissionsdagen till det sammanlagda nominella beloppet om SEK 350 000 000.

”**Inlösendag**” avser det datum då relevanta Obligationer ska lösas in eller återköpas i enlighet med Avsnitt 9 (*Inlösen och återköp av Obligationerna*).

”**Innehavare**” avser den person som är registrerad på ett Avstämningskonto som direktregistrerad ägare eller förvaltare avseende en Obligation.

”**Innehavarstämma**” avser ett möte bland Innehavarna som hålls i enlighet med Avsnitt 16 (*Innehavarstämma*).

”**Insolvent**” avser, avseende en relevant person, att den bedöms vara insolvent eller medger oförmåga att betala sina skulder när de förfaller, i varje fall enligt betydelsen i 2 kap., 7-9 §§ konkurslagen (1987:672) (eller dess motsvarighet i någon annan jurisdiktion), ställer in betalningar av någon av sina skulder eller på grund av faktiska finansiella svårigheter inleder förhandlingar med sina borgenärer (bortsett från Innehavarna) i syfte att lägga om någon av sina skulder (inklusive företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion (eller dess motsvarighet i någon annan jurisdiktion) eller är föremål för tvångsmässig avveckling, upplösning eller likvidation.

”**Justerat Nominellt Belopp**” avser det Totala Nominella Beloppet minus det Nominella Beloppet för alla Obligationer som ägs av ett Koncernbolag eller ett Närstående bolag, oaktat huruvida sådan person är direktregistrerad som ägare till sådana Obligationer.

”**Koncern**” avser Emittenten och dess Dotterbolag från tid till annan (varje sådant bolag kallas ett ”**Koncernbolag**”).

”**Kontoförande Institut**” avser en bank eller annan part som är auktoriserad att verka som ett kontoförande institut enligt Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och genom vilken en Innehavare har öppnat ett Avstämningskonto avseende sina Obligationer.

”**Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument**” avser lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

”**Likvida Investeringar**” (eng. *Cash Equivalent Investments*) avser (i) omedelbart tillgängliga medel på bank- eller postgirokonto och (ii) omsättningsbara skuldpaper som innehas i kassaförvaltningssyfte, som snabbt kan realiseras och vars kreditvärdighet har bedömts till antingen A-1 eller högre av Standard & Poor’s Rating Services eller F1 eller högre av Fitch Ratings eller P-1 eller högre av Moody’s Investor Services Limited, eller, om någon bedömning inte finns tillgänglig avseende sådana företagscertifikat eller skuldpaper, företagscertifikat eller skuldpaper vars emittent har, beträffande sina långfristiga, icke säkerställda och icke kreditförstärkta skulder, en likvärdig kreditvärdighet.

”**Marginal**” avser 4,25 procent per år.

”**Marknadslån**” avser varje lån eller annan skuldsättning där en entitet emitterar företagscertifikat, certifikat, efterställda skuldförpliktelser, obligationer eller något annat skuldinstrument (inklusive, för undvikande av missförstånd, MTN-program och andra marknadsfinansieringsprogram), under förutsättning i varje särskilt fall att sådana instrument och värdepapper är eller kan bli föremål för handel på Nasdaq Stockholm eller på en annan Reglerad Marknad eller på en oreglerad men erkänd marknadsplats.

”**Nettofinansieringskostnader**” avser Finansieringskostnaderna minus Räntefordringar och ränta på koncerninterna lån och kostnader för förskottsbetalningar på lån.

”**Nettointäkter**” avser intäkter från emissionen av Obligationerna (eller, som tillämpligt, en emission av Efterföljande Obligationer), exklusive Transaktionskostnader som ska betalas av Emittenten i samband med emissionen av Obligationerna.

”**Nettorörelseintäkter**” avser Rörelseintäkter minus Rörelsekostnader.

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

”**Noteringsfel**” avser den situation där (i) de Initiala Obligationerna inte har blivit noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista (eller annan Reglerad Marknad) inom sextio (60) kalenderdagar efter Första Emissionsdagen eller (ii) att Obligationerna, vid något tillfälle efter sådan notering, inte längre är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista (eller en annan Reglerad Marknad).

”**Närståendebolag**” avser (i) en person som kontrollerar eller som står under gemensam kontroll med Emittenten och som inte är ett Koncernbolag, samt (ii) övrig person som äger Obligationer (oaktat huruvida sådan person är direktregistrerad som ägare till sådana Obligationer) och som har åtagit sig gentemot ett Koncernbolag eller en person som avses i punkt (i) att rösta för sådana Obligationer enligt instruktioner från ett Koncernbolag eller från en person som avses i punkt (i). För denna definitions tillämpning betyder ”kontroll” befogenheten att, direkt eller indirekt, styra eller påverka förvaltningen eller riktlinjerna för en entitet genom ägande av värdepapper med rösträtt, genom avtal eller på annat sätt.

”**Obligation**” avser skuldförbindelser, för det Nominella Beloppet och av den art som fastställs i 1 kap., 3 § Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, utgivna enligt och reglerade av dessa Villkor, inklusive de Initiala Obligationerna och samtliga Efterföljande Obligationer.

”**Redovisningsprinciper**” betyder allmänt accepterade redovisningsprinciper, standarder och sedvana i Sverige, inklusive internationella redovisningsstandarder (IFRS), då dessa är tillämpliga.

”**Reglerad Marknad**” avser varje reglerad marknad (som definierat i direktivet 2004/39/EG om marknader för finansiella instrument).

”**Räkenskapsår**” avser den årliga redovisningsperioden för Koncernen.

”**Ränta**” avser räntan på Obligationerna beräknad i enlighet med Punkt 8.1 till 8.3.

”**Räntebestämningdag**” avser, i förhållande till en period för vilken en räntesats ska bestämmas, två (2) Bankdagar före den första dagen i den perioden.

”**Räntefordran**” avser, beträffande den relevanta Testperioden, summan av upplupen Ränta som ska betalas till ett bolag i Koncernen under sådan Testperiod.

”**Ränteförfallodagar**” avser 18 mars, 18 juni, 18 september och 18 december varje år eller, om en sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer av en tillämpning av Bankdagskonventionen. Den första Ränteförfallodagen för Obligationerna ska vara den 18 september 2018 och den sista Ränteförfallodagen ska vara den aktuella Inlösendagen.

”**Ränteperiod**” avser (i) avseende den första Ränteperioden, perioden från (men exklusive) den Första Emissionsdagen till (och inklusive) den första Ränteförfallodagen, och (ii) avseende efterföljande Ränteperioder, perioden från (men exklusive) en Ränteförfallodag fram till (och inklusive) nästa efterföljande Ränteförfallodag (eller en kortare period om relevant).

”**Räntesats**” avser en räntesats som är lika med summan av (i) Marginalen och (ii) STIBOR 3 månader.

”**Räntetäckningsgrad**” avser, angett som en procentsats, förhållandet mellan Nettorörelseintäkter och Nettofinansieringskostnader.

”**Rörelsekostnader**” avser, för varje Testperiod:

- (a) avgifter för allmänna nyttigheter avseende Fastigheterna (såsom elektricitet, vatten, värme, olja, gas, avlopp, renhållning, snöskottning och sandning och andra liknande kostnader, som tillämpligt);
- (b) reparations- och underhållskostnader som inte överstiger vad som är nödvändigt för att upprätthålla den nuvarande kvaliteten på Fastigheterna (exklusive, för undvikande av missförstånd, alla investeringskostnader);
- (c) skatter som är direkt hänförliga till Fastigheterna (inklusive ej återbetalbar moms och exklusive, för undvikande av missförstånd, skatt på Koncernens nettovinst);
- (d) försäkringspremier för försäkringar avseende Fastigheterna;
- (e) andra rörelsekostnader hänförliga till den dagliga verksamheten avseende Fastigheterna som ådragits vid beaktande av ansvarsfull fastighetsförvaltning, i den mån de inte täcks till fullo av den relevanta hyresgästen; och
- (f) Koncernens allmänna administrationskostnader som inte hänför sig till en eller flera specifika Fastigheter (för undvikande av missförstånd, exklusive kostnader förknippade med utvecklingsarbete).

”**Rörelseintäkter**” avser, för varje Testperiod, hyresintäkterna avseende Fastigheterna.

”**Skriftligt Förfarande**” avser det skriftliga eller elektroniska förfarandet för Innehavarnas beslutsfattande i enlighet med Avsnitt 17 (*Skriftligt Förfarande*).

”**Soliditet**” avser, vid varje tid, Koncernens eget kapital som en andel av det sammanlagda värdet av Totala Tillgångar (i varje fall beräknat i enlighet med Redovisningsprinciperna och i linje med principerna för de reviderade finansiella rapporterna).

”**STIBOR**” avser:

- (a) den tillämpliga procentsats per år som publiceras på Nasdaq Stockholms webbplats för fastställande av STIBOR (eller på annan webbplats som ersätter den) per eller cirka per klockan 11.00 på Räntebestämningdagen för erbjudande om insättningar i SEK och för en period som är jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller

- (b) om ingen sådan räntesats som anges i stycke (a) ovan finns tillgänglig för den relevanta Rän-teperioden, den räntesats som bestäms av Emissionsinstitutet genom interpolering mellan de två närmsta räntesatserna på Nasdaq Stockholms webbplats för fastställande av STIBOR (eller på annan webbplats som ersätter den), per eller cirka per klockan 11.00 på Rän-tebestämning-dagen för erbjudande om insättningar i SEK; eller
- (c) om ingen räntesats finns tillgänglig för den relevanta Rän-teperioden enligt stycke (b) ovan, det aritmetiska medelvärdet av räntesatserna (avrundade uppåt med fyra decimaler) som tillhandahålls Emissionsinstitutet på dess begäran, noterade av ledande banker på interbankmarknaden i Stockholm som skäligen valts ut av Emissionsinstitutet, för insättningar om SEK 100 000 000 för den relevanta perioden; eller
- (d) om ingen notering finns tillgängligt enligt stycke (c) ovan, den räntesats som enligt en skäligen bedömning av Emissionsinstitutet bäst motsvarar räntesatsen för insättningar i SEK som erbjuds på interbankmarknaden i Stockholm under den relevanta perioden; och

om en sådan räntesats är lägre än noll, ska STIBOR anses vara noll.

”**Svenska Kronor**” och ”**SEK**” avser den i Sverige officiella valutan.

”**Säkerhet**” avser varje inteckning, belastning, pant, panträtt, säkerhetsöverlåtelse eller annan säkerhet som säkerställer en persons förpliktelse, eller något annat avtal eller upplägg med liknande effekt.

”**Testdatum**” avser 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december varje år.

”**Testperiod**” avser varje tolv månadersperiod (rullande) som avslutas vid varje Testdatum.

”**Totalt Nominellt Belopp**” avser det totala sammanlagda Nominella Beloppet av de utestående Obligationerna vid den relevanta tidpunkten.

”**Totala Tillgångar**” avser, vid varje tid, summan av Koncernens tillgångar beräknade enligt Redovisningsprinciperna och i linje med principerna för de reviderade finansiella rapporterna.

”**Transaktionskostnader**” avser alla avgifter, kostnader och utgifter, stämpel-, registrerings- och andra skatter som Emittenten eller någon annan i Koncernen ådragit sig i samband med emissionen av de Initiala Obligationerna eller några Efterföljande Obligationer.

”**Uppsägningsgrundande Händelse**” avser en händelse eller omständighet som specificeras i Avsnitt 12 (*Uppsägningsgrundande Händelser*).

”**Väsentlig Negativ Effekt**” avser en väsentlig negativ effekt på (i) Koncernen som helhets rörelse, finansiella ställning eller verksamhet, (ii) Emittentens förmåga eller villighet att fullgöra sina betalnings- och andra åtaganden enligt dessa Villkor eller (iii) giltigheten eller verkställbarheten av dessa Villkor.

”**Ägarförändring**” avser en händelse där;

- (a) en person (förutom Kvalitena AB (publ), organisationsnummer 556527-3314) eller flera personer som agerar tillsammans (i) blir ägare, direkt eller indirekt, eller har rätt att rösta enligt eget gottfinnande för mer än femtio (50) procent av det totala antalet

aktier och/eller röster i Emittenten, eller (ii) har rätt att, direkt eller indirekt, tillsätta eller avsätta hela eller majoriteten av ledamöterna i Emittentens styrelse; eller

- (b) B-aktierna i Emittenten upphör att vara noterade på en Reglerad Marknad eller multilateral handelsplattform (som definierat i direktiv 2004/39/EG om marknader för finansiella instrument).

Vid tillämpningen av denna definition ska ”**personer som agerar tillsammans**” avse flera personer som, direkt eller indirekt, till följd av ett avtal eller en överenskommelse (formell eller informell), aktivt samarbetar via förvärv av aktier i Emittenten av någon av dem, antingen direkt eller indirekt, för att erhålla eller konsolidera kontrollen över Emittenten.

## 1.2 Konstruktion

1.2.1 Om inte någon omständighet indikerar annat, ska en hänvisning i dessa Villkor till:

- (a) ”**tillgångar**” inkludera nutida och framtida egendom, intäkter och rättigheter av alla slag;
- (b) alla avtal eller instrument vara en hänvisning till ifrågavarande avtal eller instrument, som de från tid till annan är kompletterade, ändrade, förnyade, utvidgade, omgjorda eller utbytta;
- (c) en ”**föreskrift**” innefatta varje reglering, regel eller officiell föreskrift (vare sig den har ställning som lag eller ej) av något statligt, mellanstatligt eller överstatligt organ, myndighet, avdelning eller reglerande, självreglerande eller annan myndighet eller organisation;
- (d) en Uppsägningsgrundande Händelse vara pågående om den inte har avhjälpits eller avståtts från att återopas;
- (e) en lagregel vara en hänvisning till ifrågavarande bestämmelse, som den har ändrats eller återantagits; och
- (f) en tidpunkt vara en hänvisning till Stockholmstid.

1.2.2 Vid bedömningen av om en gräns eller en tröskel som anges i SEK har uppnåtts eller överskridits, ska belopp i en annan valuta omräknas på basis av den växelkurs för sådan valuta mot SEK från föregående Bankdag, som publicerats av Riksbanken på dess webbplats (([www.riksbank.se](http://www.riksbank.se))). Om ingen sådan kurs finns tillgänglig, ska den senast publicerade kursen användas istället.

1.2.3 Ett meddelande ska anses skickat genom pressmeddelande om det görs tillgängligt för allmänheten inom Sverige på ett snabbt och icke-diskriminerande sätt.

1.2.4 Ingen fördröjning eller underlåtenhet av Agenten eller av någon Innehavare att utöva någon rättighet eller rättsmedel enligt dessa Villkor ska försämra eller innebära ett avstående av någon sådan rättighet eller rättsmedel.

## 2 Obligationernas status

2.1 Obligationerna är utgivna i SEK och varje Obligation tillskapas av dessa Villkor. Emittenten förbinder sig att utföra betalningar avseende Obligationerna samt att i övrigt agera i enlighet med och iaktta dessa Villkor.

2.2 Genom att teckna Obligationer samtycker varje ursprunglig Innehavare till att Obligationerna ska dra nytta av och vara föremål för Finansieringsdokumenten och

genom att förvärva Obligationer bekräftar varje efterföljande Innehavare sådan överenskommelse.,

- 2.3 Det nominella beloppet för varje Obligation är 100 000 SEK ("Nominellt Belopp"). Samtliga Initiala Obligationer emitteras mot full betalning till ett emissionspris om 100 procent av det Nominella Beloppet. Varje investerare som deltar i emissionen av de Initiala Obligationerna måste teckna Obligationer till ett belopp uppgående till minst 1 100 000 SEK.
- 2.4 Förutsatt att (i) ingen Uppsägningsgrundande Händelse är pågående eller skulle följa av utgången av en anståndsperiod, uppsägning, tillkomsten av något beslut (eller någon kombination av det föregående) eller sådan emission och (ii) ingen av de finansiella kovenanterna i Punkt 11.9 (Finansiella Kovenanter) kommer att överträdas till följd av emissionen, kan Emittenten, vid ett eller flera tillfällen, emittera Efterföljande Obligationer. Efterföljande Obligationer ska dra nytta av och vara föremål för Finansieringsdokumenten, och för undvikande av missförstånd ska ISIN, räntesatsen, det nominella beloppet och den slutliga förfallodagen för de Initiala Obligationerna gälla för de Efterföljande Obligationerna. Priset för de Efterföljande Obligationerna kan sättas till ett rabatterat pris eller en premie i förhållande till det Nominella Beloppet. Det maximala totala nominella beloppet för Obligationerna (de Initiala Obligationerna och alla Efterföljande Obligationer) får ej överskrida 1 000 000 000 SEK om inte samtycke inhämtats från Innehavarna i enlighet med Punkt 15.5(a). Varje Efterföljande Obligation ska berättiga innehavaren till Ränta enligt Punkt 8.1 och i övrigt samma rättigheter som de Initiala Obligationerna.
- 2.5 Obligationerna utgör Emittentens direkta, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser och ska vid var tid ranka åtminstone pari passu med Emittentens alla andra direkta, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser och utan något företräde mellan dem.
- 2.6 Obligationerna är fritt överlåtbara, men Innehavaren kan omfattas av köp- eller säljbegränsningar avseende Obligationerna, som är tillämpliga från tid till annan, i enlighet med lokala lagar som är tillämpliga på en Innehavare. Varje Innehavare måste på egen bekostnad tillse att sådana restriktioner följs.
- 2.7 Inga åtgärder vidtas i någon jurisdiktion som skulle, eller är avsedda att, tillåta ett publikt erbjudande av Obligationerna eller innehav, spridning eller distribution av något dokument eller annat material hänförligt till Emittenten eller Obligationerna i någon annan jurisdiktion än Sverige, där åtgärd för sådant syfte krävs. Varje Innehavare måste informera sig om, och iaktta, tillämpliga restriktioner avseende överlåtelse av material hänförligt till Emittenten eller Obligationerna.

### **3 Användning av intäkter**

Emittenten ska använda Nettointäkterna från emissionen av Obligationerna främst för Koncernens förvärv, investeringar och allmänna verksamhetsändamål. Nettointäkter från en emission av Efterföljande Obligationer ska användas för Koncernens allmänna verksamhetsändamål.

### **4 Villkor för utbetalning**

- 4.1 Emittenten ska, senast fyra dagar före likviddagen för de Initiala Obligationerna, tillhandahålla Agenten de dokument och andra bevis som anges i Bilaga 1 (Förhandsvillkor).

- 4.2 Agenten gör ingen granskning av de dokument som levereras enligt Punkt 4.1 utifrån Innehavarnas legala eller kommersiella perspektiv. Vidare har Agenten rätt att utgå från att den dokumentation som levereras till Agenten enligt Punkt 4.1 är riktig, korrekt och komplett såvida Agenten inte har faktisk vetskap om att så inte är fallet, och Agenten är inte skyldig att verifiera innehållet i några sådana dokument.
- 4.3 Agenten ska bekräfta till Emissionsinstitutet när villkoren i Punkt 4.1 har fullgjorts.

## **5 Kontoföring av Obligationer**

- 5.1 Obligationerna kommer att registreras för Innehavarna på deras respektive Avstämningskonton och inga fysiska Obligationer kommer att ges ut. Obligationerna kommer följaktligen att registreras enligt Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. En registreringsbegäran avseende Obligationerna ska riktas till ett Kontoförande Institut.
- 5.2 De som, i enlighet med överlåtelse, Säkerhet, bestämmelserna i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller på annat sätt har förvärvat en rättighet att erhålla betalning avseende en Obligation ska registrera rätten att erhålla betalning i enlighet med Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
- 5.3 Emittenten (och Agenten när den har sådan rätt enligt CSD:s tillämpliga regelverk) ska vara berättigad att erhålla information från den skuldbok avseende Obligationerna som förs av CSD. På Agentens begäran ska Emittenten snarast inhämta och lämna sådan information till Agenten.
- 5.4 Emissionsinstitutet ska vara berättigat att erhålla information från den skuldbok avseende Obligationerna som förs av CSD, för eller i samband med ett Innehavarmöte eller ett Skriftligt Förfarande.
- 5.5 Emittenten ska utfärda nödvändig fullmakt till sådana personer anställda av Agenten, såsom meddelats av Agenten, för att sådana personer självständigt ska kunna erhålla information direkt från den skuldbok som förs av CSD avseende Obligationerna. Emittenten får inte återkalla en sådan fullmakt om inte Agenten har föreskrivit det eller Innehavarna ger sitt tillstånd.

## **6 Rätt att agera på uppdrag av en Innehavare**

- 6.1 Om någon annan person än en Innehavare vill utöva några rättigheter enligt Finansieringsdokumenten, måste denne erhålla en fullmakt eller annat behörighetsbevis från Innehavaren, eller en sammanhängande kedja av fullmakter eller andra behörighetsbevis, som startar med Innehavaren och som bemyndigar en sådan person.
- 6.2 En Innehavare kan utfärda en eller flera fullmakter eller andra behörighetsbevis till tredje parter att företräda Innehavaren beträffande vissa eller samtliga av Obligationerna som denne innehar. Sådant ombud kan agera självständigt enligt Finansieringsdokumenten beträffande de Obligationer för vilka sådant ombud är berättigad att företräda Innehavaren och kan vidare delegera sin rätt att representera Innehavaren genom att utfärda en ytterligare fullmakt.
- 6.3 Agenten behöver endast kontrollera innehållet i en fullmakt eller annat behörighetsbevis som har lämnats till Agenten enligt Punkt 6.2, och kan förutsätta att

handlingen vederbörligen godkännts, är giltig, inte har återkallats eller ersatts och att den är i full kraft och har full verkan, om inte annat tydligt framgår av dess innehåll.

## **7 Betalningar avseende Obligationerna**

- 7.1 Varje betalning eller återbetalning enligt Finansieringsdokumenten, eller belopp som förfallit avseende ett återköp av några Obligationer, ska ske till sådan person som är registrerad som Innehavare på Avstämningsdagen före en Ränteförfallodag eller annan relevant förfallodag, eller till sådan annan person som är registrerad hos CSD den dagen som berättigad att erhålla den relevanta betalningen, återbetalningen eller återköpsbeloppet.
- 7.2 Om en Innehavare, genom ett Kontoförande Institut, har registrerat att kapitalbelopp och ränta ska deponeras på ett visst bankkonto, kommer sådana depositioner att genomföras av CSD på den relevanta betalningsdagen. I annat fall kommer betalningar att överföras av CSD till Innehavaren på den adress som finns registrerad hos CSD på Avstämningsdagen. Skulle CSD, på grund av försening å Emittentens vägnar eller på grund av något annat hinder, inte kunna effektuera betalningar i enlighet med vad som nämnts, ska Emittenten tillse att sådana belopp betalas ut till de personer som är registrerade som Innehavare på den relevanta Avstämningsdagen så snart som möjligt efter att sådant hinder avlägsnats.
- 7.3 Om Emittenten, på grund av något hinder för CSD, inte kan göra en betalning eller återbetalning, kan sådan betalning eller återbetalning skjutas upp tills dess att hindret har avlägsnats. Ränta ska löpa under uppskjutandet enligt Punkt 8.4.
- 7.4 Om betalning eller återbetalning sker i enlighet med detta Avsnitt 7 ska Emittenten och CSD anses ha fullgjort sin betalningsskyldighet, oberoende av om sådan utbetalning gjordes till en person som inte hade rätt att ta emot sådant belopp.
- 7.5 Emittenten ska inte vara skyldig att räkna upp några betalningar enligt Finansieringsdokumenten till följd av någon källskatt, allmän påлага eller liknande.

## **8 Ränta**

- 8.1 De Initiala Obligationerna löper med Ränta om Räntesatsen från (men exklusive) Första Emissionsdagen till (och inklusive) den relevanta Inlösendagen. På Efterföljande Obligationer ska Ränta löpa med Räntesatsen från (men exklusive) Ränteförfallodagen som infaller omedelbart före dess emission till (och inklusive) den relevanta Inlösendagen.
- 8.2 Ränta löper under en Ränteperiod. Betalning av Ränta avseende Obligationerna ska göras på varje Ränteförfallodag till Innehavarna avseende den föregående Ränteperioden.
- 8.3 Ränta ska beräknas på basis av det faktiska antalet dagar i den Ränteperiod avseende vilken betalning ska ske, dividerat med 360 (faktisk/360-dagarsbasis).
- 8.4 Om Emittenten inte betalar något belopp denne ska betala enligt dessa Villkor senast på förfallodagen, ska dröjsmålsränta löpa på det förfallna beloppet från (men exklusive) förfallodagen till (och inklusive) dagen för faktisk betalning med en räntesats som är två (2) procentenheter högre än Räntesatsen. Upplupen dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras. Ingen dröjsmålsränta utgår då underlåtenheten att betala kan hänföras endast till Agenten eller CSD, i vilket fall Räntesatsen ska tillämpas i stället.



## **9 Inlösen och Återköp av Obligationerna**

### **9.1 Inlösen på förfallodagen**

Emittenten ska lösa in samtliga, men inte endast vissa, av Obligationerna i deras helhet på den Slutliga Inlösendagen med ett belopp per Obligation motsvarande det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Ränta. Om den Slutliga Inlösendagen inte är en Bankdag ska inlösen ske på den nästföljande Bankdagen.

### **9.2 Emittentens köp av Obligationer**

Emittenten kan, med förbehåll för vad som är tillåtet enligt lag, när som helst och till vilket pris som helst köpa Obligationer på marknaden eller på annat sätt. Obligationer som innehas av Emittenten får efter Emittentens gottfinnande behållas, säljas eller makuleras av Emittenten.

### **9.3 Förtida inlösen på Emittentens begäran (köption)**

9.3.1 Emittenten får lösa in alla, men inte endast vissa, av Obligationerna i deras helhet när som helst, till ett belopp per Obligation som uppgår till;

- (a) 102,125 procent av det Nominella Beloppet, om Obligationerna löses in under en period som startar på den dag som infaller tjugofyra (24) månader efter den Första Emissionsdagen (dvs. inklusive) och som slutar på den dag som infaller omedelbart före trettio (33) månader (dvs. exklusive) efter den Första Emissionsdagen;
- (b) 101,063 procent av det Nominella Beloppet, om Obligationerna löses in under en period som startar på den dag som infaller trettio (33) månader (dvs. inklusive) efter den Första Emissionsdagen och som slutar på den Slutliga Inlösendagen; eller
- (c) 100,0 procent av det Nominella Beloppet, om Obligationerna löses in under en period som startar nittio (90) dagar före den Slutliga Inlösendagen och som sträcker sig fram till, men exklusive, den Slutliga Inlösendagen, förutsatt att sådan inlösen finansieras genom att Emittenten emitterar ett eller flera Marknadslån och att Innehavarna erbjuds att delta i sådana emissioner;

i varje fall jämte upplupen men obetald Ränta.

9.3.2 Inlösen enligt Punkt 9.3.1 ska göras genom att Emittenten ger Innehavarna och Agenten underrättelse därom inte mindre än femton (15) Bankdagar i förväg. En sådan underrättelse är oåterkallelig men får, efter Emittentens gottfinnande, innehålla ett eller flera villkor. Vid tidpunkten för utgången av en sådan underrättelse och uppfyllandet av villkoren (om sådana finns), är Emittenten förpliktad att lösa in Obligationerna i deras helhet med de tillämpliga beloppen.

### **9.4 Förtida inlösen på grund av lagstridighet (köption)**

9.4.1 Emittenten får, på ett datum som Emittenten bestämmer, lösa in alla, och inte endast vissa, av de utestående Obligationerna till ett belopp per Obligation motsvarande det Nominella Beloppet jämte upplupen med obetald Ränta, om det är eller blir lagstridigt för Emittenten att fullgöra sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten.

- 9.4.2 Emittenten ska ge underrättelse om inlösen enligt Punkt 9.4.1 senast tjugo (20) Bankdagar efter att ha fått faktisk kännedom om en sådan händelse som anges i sådan underrättelse (efter vilken tid sådan rätt ska upphöra).
- 9.4.3 En underrättelse om inlösen enligt Punkt 9.4.1 är oåterkallelig och Emittenten är skyldig att lösa in Obligationerna i deras helhet till de tillämpliga beloppen på det datum som specificeras i sådan underrättelse.
- 9.5 Obligatoriskt återköp på grund av en Ägarförändring eller ett Noteringsfel (säljoption)**
- 9.5.1 Då en Ägarförändring eller ett Noteringsfel inträffar, har varje Innehavare, under en period om trettio (30) Bankdagar från en underrättelse från Emittenten om Ägarförändringen eller Noteringsfelet enligt Punkt 10.1.2, rätt att kräva att samtliga, eller enbart vissa, av dennes Obligationer återköps till ett pris per Obligation motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Ränta (efter denna period ska sådan rätt förfalla). Denna period får inte starta tidigare än vid inträffandet av Ägarförändringen eller Noteringsfelet (som tillämpligt).
- 9.5.2 Underrättelsen från Emittenten enligt Punkt 10.1.2 ska specificera återköpsdatumet och innehålla instruktioner om de åtgärder som en Innehavare måste vidta om denne vill ha sina Obligationer återköpta. Om en Innehavare så begärt, och om Innehavaren agerat i enlighet med instruktionerna i underrättelsen från Emittenten, ska Emittenten, eller en person som utsetts av Emittenten, återköpa de aktuella Obligationerna och återköpsbeloppet ska förfalla till betalning på det återköpsdatum som specificerats i underrättelsen som givits av Emittenten enligt Punkt 10.1.2. Återköpsdatumet ska infalla inte tidigare än fem (5) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar efter utgången av den period som refereras till i Punkt 9.5.1.
- 9.5.3 Emittenten ska uppfylla kraven i tillämpliga lagar eller föreskrifter avseende värdepapper i samband med återköpet av Obligationer. I den mån bestämmelserna i sådana lagar och föreskrifter står i konflikt med bestämmelserna i denna Punkt 9.5, ska Emittenten följa tillämpliga lagar och föreskrifter avseende värdepapper och kommer inte anses ha brutit mot sina skyldigheter enligt denna Punkt 9.5 på grund av konflikten.
- 9.5.4 Obligationer återköpta av Emittenten enligt denna Punkt 9.5 får efter Emittentens godtyckande behållas, säljas eller makuleras.

## **10 Information till Innehavare**

### **10.1 Information från Emittenten**

- 10.1.1 Emittenten ska göra följande information tillgänglig för Innehavarna genom pressmeddelande och genom att publicera informationen på Emittentens webbsida:
- så snart den blir tillgänglig, men i varje fall inom etthundratjugo (120) dagar efter varje Räkenskapsårs slut, sin reviderade konsoliderade årsredovisning för det Räkenskapsåret;
  - så snart den blir tillgänglig, men i varje fall inom sextio (60) dagar efter utgången av varje kvartal inom Räkenskapsåret, sin oreviderade konsoliderade kvartalsrapport eller bokslutskommuniké (såsom tillämpligt);
  - så snart det är praktiskt möjligt efter att ha fått vetskap om ett förvärv eller en överlåtelse av Obligationer av ett Koncernbolag eller ett Närstående bolag, information avseende det sammanlagda Nominella Beloppet som ägs av

Koncernbolag och/eller Närstående bolag, eller antalet Obligationer som har annullerats av Emittenten;

- (d) tillsammans med en finansiell rapport och i samband med en emission av Efterföljande Obligationer, ett Compliance-Intyg (där de finansiella kovenanterna ska beräknas *pro forma*, med beaktande av emissionen av de Efterföljande Obligationerna);
- (e) annan information som krävs enligt lag (2007:582) om värdepappersmarknaden och reglerna och föreskrifterna för den Reglerade Marknad där Obligationerna är upptagna till handel; och
- (f) om en Ägarförändring, ett Noteringsfel eller en Uppsägningsgrundande Händelse.

10.1.2 Emittenten ska omedelbart underrätta Agenten (och avseende en Ägarförändring eller ett Noteringsfel, även Innehavarna) (i full detalj) efter att ha fått vetskap om inträffandet av en händelse eller omständighet som konstituerar en Uppsägningsgrundande Händelse, en Ägarförändring, ett Noteringsfel eller annan händelse eller omständighet som skulle (till följd av utgången av en anståndsperiod, uppsägning, tillkomsten av något beslut eller någon kombination av det föregående) utgöra en Uppsägningsgrundande Händelse, och ska förse Agenten med sådan ytterligare information som den skäligen kan begära skriftligen efter mottagande av en sådan underrättelse. Om Agenten inte får sådan information, har Agenten rätt att utgå från att ingen sådan händelse eller omständighet existerar eller kan förväntas inträffa, förutsatt att Agenten inte äger kännedom om en sådan händelse eller omständighet.

10.1.3 En underrättelse avseende en Ägarförändring kan ges före Ägarförändringens inträffande, med förbehåll för att sådan Ägarförändring inträffar, om en slutgiltig överenskommelse har nåtts som innebär att en Ägarförändring kommer att inträffa.

10.1.4 När finansiella rapporter och annan information görs tillgänglig för Innehavarna enligt Punkt 10.1.1, ska Emittenten skicka kopior av sådana finansiella rapporter eller annan information till Agenten. Emittenten ska, tillsammans med de finansiella rapporterna, överlämna ett Compliance-Intyg till Agenten, till vilket kopior av eventuella meddelanden som har skickats till den Reglerade Marknaden där Obligationerna är upptagna till handel ska biläggas.

## 10.2 Information från Agenten

Agenten har rätt att lämna ut information till Innehavarna om alla händelser eller omständigheter som direkt eller indirekt rör Emittenten eller Obligationerna. Oavsett det föregående, kan Agenten, om den anser det vara till fördel för Innehavarnas intressen, fördröja utlämnandet eller avstå från att utlämna viss information annat än beträffande en Uppsägningsgrundande Händelse som har inträffat och är pågående.

## 10.3 Publicering av Finansieringsdokument

10.3.1 Den senaste versionen av dessa Villkor (inklusive dokument som ändrar dessa Villkor) ska finnas tillgänglig på Emittentens och Agentens webbsidor.

10.3.2 De senaste versionerna av Finansieringsdokumenten ska finnas tillgängliga för Innehavarna på Agentens kontor under normal kontorstid.

## **11 Generella åtaganden**

### **11.1 Förfoganden**

Emittenten ska inte genomföra, och ska tillse att inget Koncernbolag genomför, någon enskild transaktion eller serie av transaktioner (relaterade eller inte), varken frivilligt eller ofrivilligt, för att sälja, leasa, överlåta eller annars förfoga över samtliga eller en väsentlig del av Koncernens tillgångar eller verksamheter, då det är skäligen sannolikt att sådant förfogande kommer ha en negativ effekt på Emittentens förmåga att fullgöra sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten.

### **11.2 Fusioner**

Emittenten ska inte genomföra, och ska tillse att inget Koncernbolag genomför, någon sammanslagning, uppdelning, fusion eller konsolidering, såvida det inte är (i) mellan Koncernbolag (annat än Emittenten), eller (ii) mellan Emittenten och ett Koncernbolag, förutsatt att Emittenten är det övertagande bolaget.

### **11.3 Verksamhetsförändring**

Emittenten ska tillse att inga väsentliga förändringar görs avseende den allmänna karaktären av Koncernen som helhets verksamhet, såsom den bedrivs på dagen för undertecknandet av dessa Villkor.

### **11.4 Pari Passu-ranking**

Emittenten ska tillse att dess skyldigheter enligt dessa Villkor vid varje tillfälle ranka åtminstone pari passu med Emittentens övriga icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser, förutom de förpliktelser som äger företräde enligt tvingande allmänt tillämpliga lagar.

### **11.5 Underhåll av Fastigheter**

Emittenten ska hålla, och ska tillse att varje Koncernbolag håller, Fastigheterna i gott skick, med förbehåll för normalt slitage och i enlighet med normal marknadspraxis, och i ett sådant skick som möjliggör för varje Koncernbolag som äger en Fastighet att i allt väsentligt följa tillämpliga lagar och föreskrifter.

### **11.6 Försäkring**

Emittenten ska ha, och ska tillse att varje Koncernbolag har, försäkring för Fastigheterna i den omfattning som är sedvanligt för liknande fastigheter på den svenska marknaden, hos en eller fler väl ansedda försäkringsgivare. Försäkringsskyddet ska, bland annat, omfatta fullvärdes- och ansvarsförsäkring.

### **11.7 Utdelningar**

11.7.1 Emittenten och övriga Koncernbolag får endast tillkänna, genomföra eller betala utdelning, avgift, vederlag eller annan värdeöverföring (eller ränta på obetald utdelning, avgift, vederlag eller annan värdeöverföring) (oavsett kontant eller i natura) på eller avseende sitt aktiekapital hänförligt till stamaktier (eller någon form av aktiekapital som kan hänföras till stamaktier) (en ”**Värdeöverföring**”) upp till ett sammanlagt belopp, för varje Räkenskapsår, som motsvarar femtio (50) procent av Förvaltningsresultatet (efter avdrag för skatt beräknat på en skattesats om 22 procent). Oaktat detta får ett

Koncernbolag (bortsett från Emittenten) alltid genomföra Värdeöverföringar till andra Koncernbolag.

- 11.7.2 Emittenten får alltid tillkännage, genomföra eller betala utdelning, avgift, vederlag eller annan värdeöverföring (eller ränta på obetald utdelning, avgift, vederlag eller annan värdeöverföring) (oavsett kontant eller i natura) på eller avseende sitt aktiekapital hänförligt till preferensaktier (eller någon form av aktiekapital som kan hänföras till preferensaktier).

## 11.8 Värdering

Emittenten ska tillse att en värdering av Fastigheterna upprättas av en väl ansedd extern fastighetsvärderingsman varje Räkenskapsår.

Sådan värdering ska överlämnas till Agenten på dess begäran om Agenten har anledning att tro att uppgifterna i det senaste Compliance-Intyget är oriktiga.

## 11.9 Finansiella kovenanter

- 11.9.1 Räntetäckningsgraden ska inte vara lägre än 1.75:1.
- 11.9.2 Soliditeten ska inte vara lägre än 25 procent vid varje tillfälle.
- 11.9.3 Belåningsgraden ska inte överskrida 70 procent vid något tillfälle.
- 11.9.4 De finansiella kovenanterna i Punkterna 11.9.1, 11.9.2 och 11.9.3 ovan ska mätas från och med den Första Emissionsdagen och testas på varje Testdatum (med första Testdatum den 30 juni 2018), och avseende Räntetäckningsgraden, för den relevanta Testperioden.

## 11.10 Upptagande till handel

- 11.10.1 Emittenten avser att notera Obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista inom trettio (30) kalenderdagar efter den Första Emissionsdagen och ska tillse att (i) de Initiala Obligationerna noteras på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista eller, om sådant upptagande till handel inte är möjligt att erhålla eller bibehålla, upptas till handel på en annan Reglerad Marknad inom tolv (12) månader från den Första Emissionsdagen, (ii) Efterföljande Obligationer noteras på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista inom tjugo (20) dagar efter emissionen av sådana Efterföljande Obligationer, med förbehåll att om sådant datum skulle infalla före noteringen av de Initiala Obligationerna, ska de Efterföljande Obligationerna noteras tillsammans med de Initiala Obligationerna, och (iii) Obligationerna, sedan de upptagits till handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista eller annan Reglerad Marknad, förblir noterade därpå så länge någon Obligation är utestående (dock med beaktande av den relevanta Reglerade Marknadens och CSD:s regler och föreskrifter (som ändrade från tid till annan) som förhindrar handel i Obligationerna i nära samband med inlösen av Obligationerna).
- 11.10.2 Efter upptagande till handel ska Emittenten vidta alla åtgärder som åligger den för att bibehålla noteringen så länge några Obligationer är utestående, men inte längre än till och med den sista dagen som noteringen, i enlighet med den Reglerade Marknadens och CSD:s föreskrifter, kan fortgå.

## 12 Uppsägningsgrundande Händelser

Samtliga händelser eller omständigheter som regleras i Punkt 12.1 till 12.10 utgör en Uppsägningsgrundande Händelse.

## 12.1 Utebliven betalning

Emittenten underlåter att erlægga ett belopp på dess förfallodag enligt Finansieringsdokumenten, om inte underlåtenheten att betala:

- (a) är orsakad av ett tekniskt eller administrativt fel; och
- (b) avhjälpas inom fem (5) Bankdagar från och med förfallodagen.

## 12.2 Övriga åtaganden

Emittenten eller någon annan person (förutom Agenten) underlåter att följa en bestämmelse eller ett villkor i de Finansieringsdokument till vilket det är part (förutom de villkor som hänvisas till i Punkt 12.1 ovan), om inte underlåtenheten:

- (a) går att avhjälpa; och
- (b) är avhjälpbart inom tio (10) Bankdagar av det tidigaste av Agentens underrättelse och att Emittenten blivit medveten om det bristande fullgörandet.

## 12.3 Oriktiga uppgifter

Uppgifter eller påståenden som lämnats eller som anses ha lämnats av ett Koncernbolag i Finansieringsdokumenten eller något annat dokument levererat av eller för ett Koncernbolags räkning i samband med ett Finansieringsdokument är eller visar sig ha varit väsentligen felaktigt eller missvisande när de lämnades eller anses ha lämnats.

## 12.4 Omöjlighet eller olaglighet

Det är eller blir omöjligt eller olagligt för ett Koncernbolag att fullgöra något av sina åtaganden enligt Finansieringsdokumenten, eller ett Finansieringsdokument är inte, eller upphör att vara, lagligt, giltigt, bindande och verkställbart och sådant upphörande ensamt eller sammantaget har en väsentligen negativ påverkan på Innehavarnas intressen enligt Finansieringsdokumenten.

## 12.5 Insolvens

Något Koncernbolag är, eller anses enligt tillämplig lag vara, Insolvent.

## 12.6 Insolvensförfaranden

### 12.6.1 Bolagsrättslig åtgärd, domstolsprocess eller annat förfarande vidtas avseende:

- (a) betalningsinställelse, betalningsanstånd, avveckling, likvidation, upplösning eller företagsrekonstruktion (genom frivillig uppgörelse, ackord eller annat) av något bolag i Koncernen, annat än en likvidation eller företagsrekonstruktion av ett Koncernbolag som inte är Emittenten och som Koncernbolaget trätt in i när det var solvent;
- (b) förordnande av en likvidator, konkursförvaltare, förvaltare eller annan liknande befattningshavare för något bolag i Koncernen eller någon av dess tillgångar, annat än i samband med en likvidation eller företagsrekonstruktion av ett Koncernbolag som inte är Emittenten och som Koncernbolaget trätt in i när det var solvent; eller
- (c) verkställighet av Säkerhet över ett Koncernbolags tillgångar, eller ett likartat förfarande eller åtgärd som vidtas i någon jurisdiktion, om värdet av sådan Säkerhet överstiger 25 000 000 SEK (eller motsvarande värde i annan valuta);

12.6.2 Punkt 12.6.1 ska inte gälla någon bolagsrättslig åtgärd, domstolsprocess eller annat förfarande eller åtgärd som vidtas och som är obefogad eller utan grund och som upphävs, ställs in eller avvisas inom trettio (30) dagar från inledandet.

## 12.7 **Borgenärsprocess**

Expropriation, kvarstad, beslag, utmätning eller verkställighet, eller en likartad process i någon jurisdiktion, som påverkar ett Koncernbolags tillgångar med sammanlagt värde av 25 000 000 SEK, och som inte upphävs inom fyrtiofem (45) kalenderdagar.

## 12.8 **Cross-default/-acceleration**

Emittentens eller något Koncernbolags Finansiella Skuldsättning betalas inte på förfallodagen och inte heller inom någon ursprungligen tillämplig anståndsperiod, eller förklaras förfalla till betalning som ett resultat av en uppsägningsgrundande händelse (oavsett hur sådan beskrivs), eller ett åtagande avseende ett Koncernbolags Finansiella Skuldsättning hävs eller skjuts upp av en borgenär som ett resultat av en uppsägningsgrundande händelse (oavsett hur sådan beskrivs), dock att ingen Uppsägningsgrundande Händelse kommer att inträffa om det sammanlagda beloppet avseende den Finansiella Skuldsättningen understiger 25 000 000 SEK (eller motsvarande värde i annan valuta).

## 12.9 **Fortsättning av verksamheten**

Något Koncernbolag upphör tillfälligt eller permanent att bedriva (eller hotar att tillfälligt eller permanent upphöra att bedriva) hela eller en väsentlig del av sin verksamhet, förutom om detta beror på en tillåten fusion, uppdelning eller förfogande enligt dessa Villkor och under förutsättning att, avseende ett upphörande av verksamheten i ett annat Koncernbolag än Emittenten, sådant upphörande sannolikt kommer ha en Väsentlig Negativ Effekt.

## 12.10 **Noteringsdröjsmål**

De Initiala Obligationerna har inte upptagits till handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista eller, om sådant upptagande till handel är omöjlig att erhålla eller bibehålla, upptagits till handel på en annan Reglerad Marknad inom tolv (12) månader från den Första Emissionsdagen.

# 13 **Uppsägning av Obligationerna**

13.1 Agenten får, vid en Uppsägningsgrundande Händelse och så länge sådan Uppsägningsgrundande Händelse är pågående, och ska efter ett skriftligt krav från en (eller flera) Innehavare som representerar minst femtio (50) procent av Justerat Nominellt Belopp (sådant krav kan endast med giltighet framställas av en person som är en Innehavare på Bankdagen omedelbart efter den dag kravet tas emot av Agenten och ska, om det framställs av flera Innehavare, framställas av dem gemensamt) eller efter en instruktion som lämnats i enlighet med Punkt 13.4, å Innehavarnas vägnar (i) genom att underrätta Emittenten, förklara samtliga, men inte endast vissa, av de utestående Obligationerna förfallna till betalning tillsammans med andra belopp som är förfallna till betalning enligt Finansieringsdokumenten, omedelbart eller vid sådant senare datum som Agenten beslutar, och (ii) utöva vissa eller alla sina rättigheter, rättsmedel, behörigheter och gottfinnanden enligt Finansieringsdokumenten.

13.2 Agenten får inte säga upp Obligationerna i enlighet med Punkt 13.1 med hänvisning till en särskild Uppsägningsgrundande Händelse om den inte längre är pågående eller om det har beslutats, på en Innehavarstämma eller genom Skriftligt Förfarande, att

avstå från rätten att göra anspråk avseende sådan Uppsägningsgrundande Händelse (tillfälligt eller permanent).

- 13.3 Agenten ska informera Innehavarna om en Uppsägningsgrundande Händelse inom fem (5) Bankdagar från det datum då Agenten fick faktisk kännedom om att en Uppsägningsgrundande Händelse inträffat och är pågående. Agenten ska, inom tjugo (20) Bankdagar från det datum då Agenten fick faktisk kännedom om att en Uppsägningsgrundande Händelse inträffat och är pågående, besluta om Obligationerna ska sägas upp. Om Agenten beslutar att inte säga upp Obligationerna, ska Agenten snarast möjligt inhämta instruktioner från Innehavarna i enlighet med Avsnitt 15 (Beslut av Innehavare). Agenten ska alltid ha rätt att ta den tid som krävs för att överväga om en inträffad händelse utgör en Uppsägningsgrundande Händelse.
- 13.4 Om Innehavarna instruerar Agenten att säga upp Obligationerna, ska Agenten omedelbart förklara Obligationerna förfallna till betalning och vidta sådana åtgärder som, enligt Agenten, kan vara nödvändiga eller önskvärda för att verkställa Innehavarnas rättigheter enligt Finansieringsdokumenten, såvida inte den relevanta Uppsägningsgrundande Händelsen inte längre är pågående.
- 13.5 Om rätten att säga upp Obligationerna baseras på ett domstolsbeslut eller ett myndighetsbeslut erfordras inte att beslutet har vunnit laga kraft eller att tiden för överklagande har löpt ut för att uppsägningsgrund ska anses föreligga.
- 13.6 Om Obligationerna förklaras förfallna till betalning i enlighet med detta Avsnitt 13, ska Emittenten lösa in samtliga Obligationer med ett belopp per Obligation motsvarande det inlösenbelopp som specificeras i Punkt 9.3 (Förtida inlösen på Emittentens begäran (köption)) såsom tillämpligt vid beaktande av när uppsägning sker.

## 14 Fördelning av Intäkter

- 14.1 Samtliga betalningar från Emittenten avseende Obligationerna och Finansieringsdokumenten till följd av en uppsägning av Obligationerna i enlighet med Avsnitt 13 (Uppsägning av Obligationerna) ska fördelas i följande prioritetsordning, i enlighet med Agentens instruktioner:
- (a) *för det första*, i eller mot betalning *pro rata* av (i) alla obetalda avgifter, kostnader, utgifter och ersättningar som ska betalas av Emittenten till Agenten enligt Agentavtalet eller Finansieringsdokumenten (annat än skadeslöshetsåtaganden lämnade för ansvar gentemot Innehavare), (ii) andra kostnader, utgifter och ersättningar relaterade till uppsägningen av Obligationerna eller beskyddandet av Innehavarnas rättigheter som Agenten kan ha ådragit sig, (iii) alla kostnader som Agenten har ådragit sig för externa experter och som inte har ersatts av Emittenten enligt Punkt 19.2.5, och (iv) alla kostnader och utgifter som Agenten har ådragit sig avseende en Innehavarstämma eller ett Skriftligt Förfarande och som inte har ersatts av Emittenten enligt Punkt 15.13;
  - (b) *för det andra*, i eller mot betalning *pro rata* av upplupen men obetald Ränta på Obligationerna (Ränta som är förfallen sedan en tidigare Ränteförfallodag ska betalas före Ränta som förfaller på en senare Ränteförfallodag);
  - (c) *för det tredje*, i eller mot betalning *pro rata* av obetalda kapitalbelopp enligt Obligationerna, och
  - (d) *för det fjärde*, i eller mot betalning *pro rata* av andra kostnader eller obetalda utestående belopp enligt Finansieringsdokumenten.



Eventuella överskjutande medel efter fördelningen av intäkter i enlighet med styckena (a) till (d) ovan ska betalas till Emittenten.

- 14.2 Om en Innehavare eller annan part har betalat några avgifter, kostnader, utgifter eller ersättningar som hänvisas till i Punkt 14.1(a), ska sådan Innehavare eller annan part ha rätt till ersättning i form av en motsvarande fördelning i enlighet med Punkt 14.1(a).
- 14.3 Medel som Agenten erhåller (direkt eller indirekt) i samband med uppsägning av Obligationerna utgör redovisningsmedel och måste förvaras på ett separat räntebärande konto å Innehavarnas och de övriga berörda parternas vägnar. Agenten ska ombesörja utbetalningar av sådana medel i enlighet med detta Avsnitt 14, så snart det är rimligen genomförbart.
- 14.4 Om Emittenten eller Agenten ska göra en utbetalning enligt detta Avsnitt 14, ska Emittenten eller Agenten, som tillämpligt, meddela Innehavarna om varje sådan betalning minst femton (15) Bankdagar innan betalningen sker. Sådant meddelande ska ange Avstämningsdagen, betalningsdagen och det belopp som ska betalas. Oavsett det föregående, ska Avstämningsdagen i Punkt 7.1 tillämpas för eventuell förfallen men obetald Ränta.

## **15 Beslut av Innehavare**

- 15.1 En begäran från Agenten om ett beslut av Innehavarna i ett ärende avseende Finansieringsdokumenten ska (enligt Agentens val) behandlas på en Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande.
- 15.2 En begäran av Emittenten eller en Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst tio (10) procent av Justerat Nominellt Belopp (sådan begäran kan endast med giltighet framställas av en person som är en Innehavare på Bankdagen omedelbart efter den dag begäran tas emot av Agenten och ska, om den framställs av flera Innehavare, framställas av dem gemensamt) om ett beslut av Innehavarna i ett ärende som rör Finansieringsdokumenten ska ställas till Agenten och behandlas på en Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande, enligt vad Agenten bestämmer. Den person som begär beslutet kan föreslå formen för beslutsfattande, men om det enligt Agentens uppfattning är lämpligare att ett ärende behandlas på en Innehavarstämma än genom Skriftligt Förfarande, ska det behandlas på en Innehavarstämma.
- 15.3 Agenten får avstå från att sammankalla en Innehavarstämma eller inleda ett Skriftligt Förfarande om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person utöver Innehavarna och sådan person har informerat Agenten om att ett godkännande inte kommer att ges, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med tillämplig lag.
- 15.4 Endast en person som är, eller som har försetts med fullmakt eller annat behörighetsbevis enligt Avsnitt 6 (Rätt att agera på uppdrag av en Innehavare) från en person som är, registrerad som Innehavare:
- (a) på Avstämningsdagen före dagen för Innehavarstämman, i fråga om en Innehavarstämma, eller
  - (b) på den Bankdag som anges i meddelandet enligt Punkt 17.3, i fråga om ett Skriftligt Förfarande,
- har rätt att utöva rösträtt som Innehavare vid sådan Innehavarstämma eller genom sådant Skriftligt Förfarande, under förutsättning att de relevanta Obligationerna är inkluderade i definitionen av Justerat Nominellt Belopp.

- 15.5 Följande ärenden ska kräva samtycke från Innehavare som representerar minst sjuttio (70) procent av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Innehavare röstar på ett Innehavarmöte eller för vilket Innehavare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktioner lämnade enligt Punkt 17.3:
- (a) emission av eventuella Efterföljande Obligationer, om det totala nominella beloppet för Obligationerna överstiger, eller om sådant utfärdande skulle medföra att det totala nominella beloppet för Obligationerna vid något tillfälle överstiger, 1 000 000 000 SEK (för undvikande av tvivel, för vilket samtycke ska krävas vid varje tillfälle sådana Efterföljande Obligationer emitteras);
  - (b) en ändring av villkoren i någon av punkt 2.1 och punkterna 2.5 till 2.7;
  - (c) en reduktion av premien som betalas vid inlösen eller återköp av någon Obligation i enlighet med avsnitt 9 (*Inlösen och Återköp av Obligationerna*);
  - (d) en ändring av Räntesatsen eller det Nominella Beloppet;
  - (e) en ändring av villkoren för fördelning av intäkter som anges i avsnitt 14 (*Fördelning av Intäkter*);
  - (f) en ändring av villkoren som reglerar kraven för Innehavares samtycke som anges i detta Avsnitt 15;
  - (g) ett byte av emittent (såvida det inte tillåts enligt dessa Villkor), en utvidgning av Obligationernas löptid eller eventuella förseningar av förfallodagen för betalning av kapitalbelopp eller ränta avseende Obligationerna;
  - (h) ett obligatoriskt utbyte av Obligationerna mot andra värdepapper; och
  - (i) förtida inlösen av Obligationerna, med undantag för uppsägning av Obligationerna i enlighet med Avsnitt 13 (*Uppsägning av Obligationerna*) eller som annars tillåts eller krävs enligt dessa Villkor.
- 15.6 Varje fråga som inte omfattas av Punkt 15.5 kräver samtycke från Innehavare som representerar mer än femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Innehavare röstar på ett Innehavarmöte eller för vilket Innehavare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktioner lämnade enligt Punkt 17.3. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändring av eller avstående från villkor i något Finansieringsdokument, som inte kräver en större majoritet (annat än en ändring som är tillåten enligt Punkt 18.1 (a) eller (c)), och en uppsägning av Obligationerna.
- 15.7 Beslutsförhet vid en Innehavarstämma eller avseende ett Skriftligt Förfarande föreligger endast om en Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet vid ett ärende enligt Punkt 15.5, och annars tjugo (20) procent av det Justerade Nominella Beloppet:
- (a) om vid en Innehavarstämma, deltar vid stämman personligen eller genom telefonkonferens (eller närvarar genom vederbörligen behöriga företrädare eller annars röstar utan att närvara); eller
  - (b) om vid ett Skriftligt Förfarande, svarar på begäran;
- 15.8 Om beslutsförhet inte föreligger vid en Innehavarstämma eller i fråga om ett Skriftligt Förfarande, ska Agenten eller Emittenten sammankalla en andra Innehavarstämma (i enlighet med Punkt 16.1) eller initiera ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med Punkt 17.1), som tillämpligt, förutsatt att det relevanta förslaget inte har återtagits av den/de person(er) som initierade förfarandet för Innehavarnas samtycke. Kraven för beslutsförhet i Punkt 15.7 ska inte tillämpas på en sådan andra Innehavarstämma eller Skriftligt Förfarande.

- 15.9 Varje beslut som utvidgar eller ökar skyldigheterna för Emittenten eller Agenten, eller begränsar, minskar eller utsläcker rättigheter eller förmåner för Emittenten eller Agenten, enligt Finansieringsdokumenten, är förbehållna samtycke av Emittenten eller Agenten, som tillämpligt.
- 15.10 En Innehavare som innehar mer än en Obligation behöver inte använda alla sina röster eller avge alla röster som Innehavaren är berättigad till på samma sätt och kan efter eget gottfinnande använda eller avge endast vissa röster.
- 15.11 Emittenten får inte, direkt eller indirekt, erlagga eller orsaka erläggande av betalning till eller till förmån för någon Innehavare för eller som ett incitament till något samtycke enligt dessa Villkor, såvida inte sådan ersättning erbjuds till samtliga Innehavare som lämnar samtycke vid den relevanta Innehavarstämman eller genom ett Skriftligt Förfarande inom den tidsperiod som gäller för ersättningen att betalas eller tidsperioden för svar i det Skriftliga Förfarandet, som tillämpligt.
- 15.12 Ett ärende som beslutats vid en behörigen sammankallad och genomförd Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Innehavare, oavsett om de närvarat eller representerats vid Innehavarstämman eller har svarat i det Skriftliga Förfarandet. Innehavare som inte har antagit eller röstat för ett beslut ska inte hållas ansvariga för eventuell skada som detta kan orsaka andra Innehavare.
- 15.13 Alla kostnader och utgifter som Emittenten eller Agenten ådragit sig i syfte att sammankalla en Innehavarstämma eller i syfte att genomföra ett Skriftligt Förfarande, inklusive rimligt arvode till Agenten, ska betalas av Emittenten.
- 15.14 Om ett beslut ska fattas av Innehavarna i en fråga som rör Finansieringsdokumenten, ska Emittenten snarast på begäran av Agenten tillhandahålla Agenten ett intyg som anger antalet Obligationer som innehas av Koncernbolag eller (såvitt känt av Emittenten) Närståendebolag, oavsett om sådan person är direktregistrerad som ägare av sådana Obligationer. Agenten ansvarar inte för riktigheten i ett sådant intyg och är inte på annat sätt ansvarig för att avgöra om en Obligation ägs av ett Koncernbolag eller ett Närståendebolag.
- 15.15 Information om beslut fattade vid en Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande ska snarast skickas genom meddelande till Innehavarna och publiceras på Emittentens och Agentens webbplatser, förutsatt att underlåtelse att göra detta inte ska göra något fattat beslut eller uppnått röstningsresultat ogiltigt. Protokollet från den relevanta Innehavarstämman eller Skriftliga Förfarandet ska på begäran av en Innehavare skickas till denne av Emittenten eller Agenten, som tillämpligt.

## **16 Innehavarstämma**

- 16.1 Agenten ska sammankalla en Innehavarstämma så snart som det är praktiskt möjligt och i varje fall senast tio (10) Bankdagar efter mottagandet av en giltig begäran från Emittenten eller (en eller flera) Innehavare (eller vid sådant senare datum som kan vara nödvändigt av tekniska eller administrativa skäl) genom att skicka en upplysning om detta till varje person som är registrerad som Innehavare på Avstämningsdagen.
- 16.2 För det fall Emittenten önskar ersätta Agenten kan Emittenten sammankalla en Innehavarstämma i enlighet med Punkt 16.1 med en kopia till Agenten. Efter en begäran från Innehavarna enligt Punkt 19.4.3, ska Emittenten senast fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en sådan begäran (eller vid sådant senare datum som kan vara nödvändigt av tekniska eller administrativa skäl) sammankalla en

Innehavarstämma i enlighet med Punkt 16.1. Emittenten ska informera Agenten innan en kallelse till Innehavarstämma där det föreslås att Agenten ska ersättas skickas ut, och ska, på Agentens begäran, bilägga information från Agenten tillsammans med kallelsen.

- 16.3 Kallelse enligt Punkt 16.1 ska omfatta (i) tidpunkt för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inklusive varje begäran om beslut av Innehavarna), (iv) dag som en person måste vara en Innehavare för att utöva Innehavares rättigheter på Innehavarstämman och (v) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas om vid Innehavarstämman. Uppställs det krav på föranmälan från Innehavarna för att delta vid Innehavarstämman ska sådant krav framgå av kallelsen.
- 16.4 Innehavarstämman ska hållas tidigast tio (10) Bankdagar och senast tjugo (20) Bankdagar efter kallelsen.
- 16.5 Utan att ändra eller göra tillägg till dessa Villkor får Agenten föreskriva sådana ytterligare bestämmelser beträffande sammankallandet och genomförandet av en Innehavarstämma som Agenten finner lämpliga. Sådana regler kan innefatta en möjlighet för Innehavare att rösta utan att närvara vid mötet personligen.

## **17 Skriftligt Förfarande**

- 17.1 Agenten ska inleda ett Skriftligt Förfarande så snart det är praktiskt möjligt och i varje fall senast tio (10) Bankdagar efter mottagandet av en giltig begäran från Emittenten eller (en eller flera) Innehavare (eller vid sådant senare datum som kan vara nödvändigt av tekniska eller administrativa skäl) genom att skicka ett meddelande till varje sådan person som är registrerad som Innehavare på Avstämningsdagen föregående den dag då meddelandet skickas.
- 17.2 Om Emittenten vill byta ut Agenten, kan Emittenten skicka ett meddelande i enlighet med Punkt 17.1 till varje Innehavare med kopia till Agenten.
- 17.3 Ett meddelande i enlighet med Punkt 17.1 ska omfatta (i) varje begäran om ett beslut av Innehavarna, (ii) en beskrivning av skälen för varje begäran, (iii) angivelse av den Bankdag på vilken en person måste vara registrerad som Innehavare för att äga rätt att utöva rösträtt, (iv) instruktioner och anvisningar om var ett formulär finns för att svara på begäran (sådan formulär ska inkludera en möjlighet att rösta ja eller nej för varje begäran) samt ett fullmaktsformulär, och (v) den angivna tidsperioden inom vilken Innehavaren måste svara på begäran (sådan tidsperiod ska vara minst tio (10) Bankdagar från meddelandet enligt Punkt 17.1). Om röstningen ska ske elektroniskt, ska instruktioner för sådan röstning inkluderas i meddelandet.
- 17.4 När erforderlig samtyckesmajoritet av det totala Justerade Nominella Beloppet i enlighet med Punkterna 15.5 och 15.6 har mottagits i ett Skriftligt Förfarande, ska det relevanta beslutet anses antaget enligt Punkt 15.5 eller 15.6, i förekommande fall, även om tidsperioden för svar i det Skriftliga Förfarandet ännu inte har gått ut.

## **18 Ändringar och Avståenden**

- 18.1 Emittenten och Agenten (som agerar på uppdrag av Innehavarna) kan komma överens om att ändra dessa Villkor eller avstå från en bestämmelse Finansieringsdokumenten, förutsatt att:

- (a) sådan ändring eller sådant avstående, enligt Agentens bedömning, inte är till skada för Innehavarnas intressen;
  - (b) sådan ändring eller sådant avstående enbart görs i syfte att korrigera uppenbara fel och misstag;
  - (c) sådan ändring eller sådant avstående krävs enligt tillämplig lag, domstolsbeslut eller ett beslut av en relevant myndighet; eller
  - (d) sådan ändring eller sådant avstående vederbörligen har godkänts av Innehavarna i enlighet med Avsnitt 15 (*Beslut av Innehavare*).
- 18.2 Samtycke från Innehavarna är inte nödvändigt för att godkänna själva utformningen av någon ändring av Finansieringsdokumenten. Det är tillräckligt om sådant samtycke godkänner ändringens innehåll.
- 18.3 Agenten ska omgående informera Innehavarna om eventuella ändringar eller avståenden i enlighet med Punkt 18.1, och ange den dag från vilken ändringen eller avståndet ska gälla, och tillse att eventuella ändringar av Finansieringsdokumenten publiceras på det sätt som anges i Punkt 10.3 (Publicering av Finansieringsdokument). Emittenten ska tillse att eventuella ändringar av Finansieringsdokumenten vederbörligen registreras hos CSD och varje annan relevant organisation eller myndighet.
- 18.4 En ändring av Finansieringsdokumenten får verkan den dag som bestäms på Innehavarstämman, i det Skriftliga Förfarandet eller av Agenten, i förekommande fall.

## **19 Utseende och utbyte av Agenten**

### **19.1 Utseende av Agenten**

- 19.1.1 Genom att teckna Obligationer, utser varje ursprunglig Innehavare Agenten att agera som dess agent i alla frågor som rör Obligationerna och Finansieringsdokumenten, och bemyndigar Agenten att företräda denne (utan att först behöva inhämta samtycke, om inte ett sådant samtycke uttryckligen krävs enligt dessa Villkor) i domstols- eller skiljeförfaranden som rör Innehavarens Obligationer. Genom att förvärva Obligationer, bekräftar varje efterföljande Innehavare sådan utnämning av och bemyndigande för Agenten att företräda denne.
- 19.1.2 Agenten agerar inte som rådgivare (varken juridisk, finansiell eller annan) till Innehavarna.
- 19.1.3 Varje Innehavare ska omedelbart på begäran tillhandahålla Agenten sådana dokument, inklusive en skriftlig fullmakt eller annat behörighetsbevis (med enligt Agenten tillfredsställande form och innehåll), som Agenten anser nödvändiga för att Agenten ska kunna utöva sina rättigheter och/eller utföra sina förpliktelser enligt Finansieringsdokumenten. Agenten är inte skyldig att företräda en Innehavare som inte uppfyller en sådan begäran.
- 19.1.4 Emittenten ska omgående på begäran förse Agenten med dokument och annat bistånd (med för Agenten tillfredsställande form och innehåll) som Agenten anser nödvändiga för att Agenten ska kunna utöva sina rättigheter och/eller utföra sina förpliktelser enligt Finansieringsdokumenten.
- 19.1.5 Agenten är berättigad till arvode för sitt arbete och till ersättning för kostnader, förluster och ersättningar på de villkor som anges i Finansieringsdokumenten och i Agentavtalet,

och Agentens skyldigheter som Agent enligt Finansieringsdokumenten är villkorade av vederbörlig betalning av sådana arvoden och ersättningar.

19.1.6 Agenten kan vara agent eller förvaltare (eng. trustee) för flera emissioner av värdepapper utgivna av eller i relation till Emittenten och övriga Koncernbolag oavsett potentiella intressekonflikter.

## 19.2 Utseende av Agenten

19.2.1 Agenten ska företräda Innehavarna i enlighet med Finansieringsdokumenten. Agenten är inte ansvarig för innehållet, den lagliga giltigheten, det vederbörliga genomförandet eller verkställbarheten av Finansieringsdokumenten.

19.2.2 När Agenten handlar i enlighet med Finansieringsdokumenten agerar Agenten alltid med bindande verkan för Innehavarnas räkning. Agenten ska fullgöra sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten på ett tillfredsställande, kunnigt och professionellt sätt, med skäligen omsorg och skicklighet.

19.2.3 Agenten har rätt att delegera sina uppgifter till andra professionella parter, men Agenten ska förbli ansvarig för sådana parters agerande enligt Finansieringsdokumenten.

19.2.4 Agenten ska behandla alla Innehavare lika och, när Agenten handlar i enlighet med Finansieringsdokumenten, agera med hänsyn endast till Innehavarnas intressen, och är inte tvungen att ta hänsyn till intressen hos, agera på eller följa någon anvisning eller begäran från någon annan person, annat än vad som uttryckligen anges i Finansieringsdokumenten.

19.2.5 Agenten har rätt att anlita utomstående experter när denne utför sina förpliktelser enligt Finansieringsdokumenten. Emittenten ska på begäran av Agenten betala alla kostnader för externa experter som anlitas efter inträffandet av en Uppsägningsgrundande Händelse, eller i syfte att utreda eller överväga (i) en händelse som Agenten skäligen tror är, eller kan leda till, en Uppsägningsgrundande Händelse eller (ii) en fråga som rör Emittenten som Agenten skäligen tror kan vara till skada för Innehavarnas intressen enligt Finansieringsdokumenten. Skadestånd eller andra ersättningar som Agenten mottar från externa experter som Agenten anlitat syfte att utföra sina uppgifter enligt Finansieringsdokumenten ska fördelas i enlighet med Avsnitt 14 (Fördelning av intäkter).

19.2.6 Oaktat annan bestämmelse i Finansieringsdokumenten av motsatt innehåll, är Agenten inte skyldig att vidta eller underlåta att vidta någon åtgärd, om det skulle utgöra, eller enligt dennes skäligen uppfattning skulle kunna utgöra, en överträdelse av några lagar eller regler.

19.2.7 Om enligt Agentens skäligen uppfattning kostnad, förlust eller ansvar som denne kan ådra sig (inklusive rimliga arvoden till Agenten) för att följa instruktioner från Innehavarna, eller för att vidta några åtgärder på eget initiativ, inte kommer att täckas av Emittenten, får Agenten avstå från att agera i enlighet med sådana instruktioner, eller vidta sådana åtgärder, tills denne har erhållit sådan finansiering eller ersättning (eller tillräcklig Säkerhet för detta har ställts) som denne rimligen kan begära.

19.2.8 Agenten ska underrätta Innehavarna (i) innan Agenten upphör att fullgöra sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten på grund av utebliven betalning från Emittenten av något arvode eller med anledning av skadeslöshetsåtagande som Agenten är berättigad till enligt Finansieringsdokumenten eller Agentavtalet, eller (ii) om Agenten avstår från att agera av någon anledning som beskrivs i Punkt 19.2.7.

### **19.3 Agentens begränsade ansvar**

- 19.3.1 Agenten ansvarar inte gentemot Innehavarna för skada eller förlust som orsakats av åtgärd vidtagen eller underlåten av Agenten enligt eller i samband med något Finansieringsdokument, om den inte direkt orsakats av dennes vårdlöshet eller avsiktliga försummelse. Agenten är aldrig ansvarig för indirekt skada.
- 19.3.2 Agenten ska inte anses ha agerat vårdslöst om denne handlat i enlighet med råd eller utlåtanden från ansedda externa experter eller om Agenten har handlat med skälig omsorg i en situation när Agenten anser att det är till skada för Innehavarnas intressen att skjuta upp åtgärden för att först inhämta instruktioner från Innehavarna.
- 19.3.3 Agenten är inte ansvarig för försening (eller några konsekvenser härav) avseende kreditering av ett konto med ett belopp som enligt Finansieringsdokumenten ska betalas av Agenten till Innehavarna, under förutsättning att Agenten har vidtagit alla nödvändiga åtgärder så snart som det är skäligen praktiskt möjligt för att följa föreskrifter eller användningsrutiner hos ett vedertaget clearing- eller avvecklingssystem som används av Agenten för detta ändamål.
- 19.3.4 Agenten har inget ansvar gentemot Innehavarna för skada orsakad av Agenten när denne agerar i enlighet med instruktioner från Innehavarna givna i enlighet med Avsnitt 15 (Beslut av Innehavare) eller krav av Innehavare framställt i enlighet med Punkt 13.1.
- 19.3.5 Ansvar gentemot Emittenten som uppstår när Agenten agerar i enlighet med eller i anslutning till Finansieringsdokumenten ska inte bli föremål för kvittning mot Emittentens skyldigheter gentemot Innehavarna enligt Finansieringsdokumenten.

### **19.4 Utbyte av Agenten**

- 19.4.1 Med förbehåll för Punkt 19.4.6, kan Agenten avträda genom underrättelse till Emittenten och Innehavarna, i vilket fall Innehavarna ska utse en efterträdande Agent på en Innehavarstämma som ska sammankallas av den avträdande Agenten eller genom ett Skriftligt Förfarande initierat av den avträdande Agenten.
- 19.4.2 Med förbehåll för Punkt 19.4.6, om Agenten är Insolvent, ska Agenten anses avträda som Agent och Emittenten ska inom tio (10) Bankdagar utse en efterträdande Agent som ska vara ett oberoende finansiellt institut eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent i lånemissioner.
- 19.4.3 En (eller flera) Innehavare som representerar minst tio (10) procent av Justerat Nominellt Belopp får, genom underrättelse till Emittenten (sådan underrättelse kan endast med giltig verkan lämnas av en person som är Innehavare på Bankdagen omedelbart efter den dag då underrättelsen mottas av Emittenten och ska, om den lämnas av flera Innehavare, lämnas av dem gemensamt), begära att en Innehavarstämma hålls i syfte att entlediga Agenten och utse en ny Agent. Emittenten får, på en Innehavarstämma sammankallad av Emittenten eller genom ett Skriftligt Förfarande initierat av Emittenten, föreslå Innehavarna att Agenten entledigas och en ny Agent utses.
- 19.4.4 Om Innehavarna inte har utsett en efterträdande Agent inom nittio (90) dagar efter att (i) det tidigare av att meddelandet om avträdande lämnades eller avträdandet på annat sätt skedde, eller (ii) Agenten entledigades genom ett beslut av Innehavarna, ska Emittenten utse en efterträdande Agent som ska vara ett oberoende finansiellt institut eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent i lånemissioner.

- 19.4.5 Den avträdande Agenten ska, på egen bekostnad, göra tillgängligt för den efterträdande Agenten sådana dokument och registreringar, och tillhandahålla sådant bistånd, som den efterträdande Agenten skäligen kan begära i syfte att utföra sina uppgifter som Agent enligt Finansieringsdokumenten.
- 19.4.6 Agentens avträdande eller entledigande ska träda i kraft först vid utnämningen av en efterträdande Agent och accept från sådan efterträdande Agent av sådan utnämning och upprättandet av all nödvändig dokumentation för att giltigen ersätta den avgående Agenten.
- 19.4.7 Vid utnämningen av en efterträdare, befrias den avträdande Agenten från några ytterligare skyldigheter avseende Finansieringsdokumenten men ska alltjämt vara berättigad och förbli ansvarig enligt Finansieringsdokumenten i fråga om åtgärd som Agenten vidtog eller försummade att vidta när denne agerade som Agent. Dennes efterträdare, Emittenten och varje Innehavare ska ha samma rättigheter och skyldigheter sinsemellan enligt Finansieringsdokumenten som de skulle ha haft om sådan efterträdare hade varit den ursprungliga Agenten.
- 19.4.8 För det fall det sker ett byte av Agent i enlighet med denna Punkt 19.4, ska Emittenten upprätta sådana handlingar och vidta sådana åtgärder som den nya Agenten rimligen kan begära i syfte att överlåta rättigheter, befogenheter och skyldigheter som Agent till den nya Agenten och befria den avträdande Agenten från dennes fortsatta skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten och Agentavtalet. Om inte Emittenten och den nya Agenten avtalar annat, ska den nya Agenten ha rätt till samma arvode och ersättningar som den avgående Agenten.

## **20 Utseende och utbyte av Emissionsinstitutet**

- 20.1 Emittenten utser Emissionsinstitutet att hantera vissa särskilda uppgifter enligt dessa Villkor och i enlighet med lagstiftning, regler och bestämmelser som gäller för och/eller har utfärdats av CSD och rör Obligationerna.
- 20.2 Emissionsinstitutet får frånträda sitt uppdrag eller entledigas av Emittenten, under förutsättning att Emittenten har utsett en affärsbank eller ett värdepappersinstitut, godkänd av CSD, som efterträder som Emissionsinstitut vid tidpunkten för det gamla Emissionsinstitutets frånträdande eller entledigande. I det fall Emissionsinstitutet är Insolvent ska Emittenten omedelbart utse ett nytt Emissionsinstitut som ska efterträda det gamla Emissionsinstitutet som emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor.

## **21 Inga direkta åtgärder av Innehavare**

- 21.1 En Innehavare får inte vidta några som helst åtgärder mot Emittenten för att genomdriva eller återvinna något belopp som tillkommer denne enligt Finansieringsdokumenten, eller initiera, stödja eller sörja för avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller dess motsvarighet i någon annan jurisdiktion) av Emittenten i samband med någon av Emittentens skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten.
- 21.2 Punkt 21.1 ska inte tillämpas om Agenten har instruerats av Innehavarna i enlighet med Finansieringsdokumenten att vidta vissa åtgärder, men av någon anledning försummar att vidta, eller inte har möjlighet att vidta (av annan anledning än försummelse av en Innehavare att tillhandahålla handlingar enligt Punkt 19.1.3), sådana åtgärder inom en rimlig tid och sådan försummelse eller oförmåga fortlöper. Dock, om sådan försummelse att vidta vissa åtgärder orsakats av utebliven betalning från Emittenten av något arvode eller med anledning av skadeslöshetsåtagande tillkommande Agenten enligt Finansieringsdokumenten eller Agentavtalet, eller av



någon anledning beskriven i Punkt 19.2.7, måste sådan försummelse fortgå i minst fyrtio (40) Bankdagar efter underrättelse enligt Punkt 19.2.8 innan en Innehavare kan vidta någon åtgärd som avses i Punkt 21.1.

- 21.3 Bestämmelserna i Punkt 21.1 ska inte i något avseende begränsa en enskild Innehavares rätt att kräva och genomdriva betalningar som tillkommer denne enligt Punkt 9.5 (Obligatorisk inlösen på grund av en Ägarförändring, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel) eller andra betalningar som Emittenten är skyldig vissa, men inte alla, Innehavare.

## **22 Preskription**

- 22.1 Rätten att erhålla återbetalning av Obligationernas kapitalbelopp preskriberas och upphör att gälla tio (10) år från Inlösendagen. Rätten att erhålla betalning av ränta (exklusive kapitaliserad ränta) preskriberas och upphör att gälla tre (3) år från relevant förfallodag. Emittenten har rätt till eventuella medel som avsatts för betalningar för vilka Innehavarnas rätt att erhålla betalning har preskriberats och upphört att gälla.
- 22.2 Om vederbörligt preskriptionsavbrott skett i enlighet med preskriptionslagen (1981:130), börjar en ny preskriptionstid om tio (10) år när det gäller rätten att erhålla återbetalning av Obligationernas kapitalbelopp, och tre (3) år med avseende på rätten att erhålla betalning av ränta (exklusive kapitaliserad ränta), att löpa, i båda fallen räknat från datumet för preskriptionsavbrottet, som sådant datum bestäms i enlighet med bestämmelserna i preskriptionslagen.

## **23 Meddelanden och Pressmeddelanden**

### **23.1 Meddelanden**

- 23.1.1 Varje meddelande eller annan kommunikation enligt eller i samband med Finansieringsdokumenten:
- (a) om till Agenten, ska ske till adressen registrerad hos Bolagsverket på Bankdagen före avsändandet eller, om det skickas med e-post av Bolaget, till en sådan e-postadress som anmälts av Agenten till Emittenten från tid till annan;
  - (b) om till Emittenten, ska ske till adressen registrerad hos Bolagsverket på Bankdagen före avsändandet eller, om det skickas med e-post av Agenten, till en sådan e-postadress som anmälts av Emittenten till Agenten från tid till annan; och
  - (c) om till Innehavarna, ska ske på deras adresser registrerade hos CSD på Bankdagen före avsändandet, och genom antingen bud (i den mån det är praktiskt möjligt) eller med brev till samtliga Innehavare. Ett meddelande till Innehavarna ska också offentliggöras på Koncernens och Agentens webbplatser.
- 23.1.2 Varje meddelande eller annan kommunikation från en person till en annan enligt eller i samband med Finansieringsdokumenten ska skickas genom bud, personlig leverans eller brev (och, om mellan Agenten och Emittenten, via e-post) och kommer endast att gälla, i fråga om bud eller personlig leverans, när den har lämnats på den adress som anges i Punkt 23.1.1 eller, i fråga om brev, tre (3) Bankdagar efter att ha avlämnats förfrankerat i ett kuvert adresserat till den adress som anges i Punkt 23.1.1 eller, i fråga om e-post till Agenten eller Emittenten, när det mottagits i läsbar form av den e-postadress som anges i Punkt 23.1.1.
- 23.1.3 Försummelse att skicka ett meddelande eller annan kommunikation till en Innehavare eller ett fel i detta ska inte påverka dess tillräcklighet avseende andra Innehavare.

## 23.2 **Pressmeddelanden**

- 23.2.1 Varje meddelande som Emittenten eller Agenten ska skicka till Innehavarna enligt Punkterna 9.3 (Förtida inlösen på Emittentens begäran (köpoption)), 9.4(Förtida inlösen på grund av lagstridighet), 10.1.2, 13.3, 15.15, 16.1, 17.1 och 18.3 ska också offentliggöras genom pressmeddelande av Emittenten eller Agenten, som tillämpligt:
- 23.2.2 Utöver Punkt 23.2.1, om någon information rörande Obligationerna eller Emittenten i ett meddelande som Agenten kan skicka till Innehavarna i enlighet med dessa Villkor inte redan har offentliggjorts genom ett pressmeddelande, ska Agenten innan denne skickar sådan information till Innehavarna ge Emittenten möjlighet att utfärda ett pressmeddelande innehållande sådan information. Om Emittenten inte omgående utfärdat ett pressmeddelande och Agenten anser det nödvändigt att utfärda ett pressmeddelande innehållande sådan information innan Agenten lagligen kan skicka ett meddelande som innehåller sådan information till Innehavarna ska Agenten ha rätt att utfärda ett sådant pressmeddelande.

## 24 **Force Majeure och Ansvarsbegränsning**

- 24.1 Varken Agenten eller Emissionsinstitutet ska hållas ansvarig för skada som uppkommer med anledning av lagbud, eller någon åtgärd vidtagen av en offentlig myndighet, eller krig, strejk, lockout, bojkott, blockad eller annan liknande omständighet (en "Force Majeure-händelse"). Förbehållet i fråga om strejker, lockouter, bojkotter och blockader gäller även om Agenten eller Emissionsinstitutet själva vidtar sådana åtgärder, eller är föremål för sådana åtgärder.
- 24.2 Emissionsinstitutet ansvarar inte gentemot Innehavarna om det har iakttagit rimlig försiktighet. Emissionsinstitutet ska aldrig vara ansvarig för indirekt skada med undantag för grov vårdslöshet och avsiktlig försummelse.
- 24.3 Skulle en Force Majeure-händelse inträffa som hindrar Agenten eller Emissionsinstitutet från att vidta åtgärd som krävs för att uppfylla dessa Villkor, får åtgärden skjutas upp till dess hindret har upphört.
- 24.4 Bestämmelserna i detta Avsnitt 24 gäller om de inte står i strid med bestämmelserna i Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, vilka bestämmelser ska ha företräde.

## 25 **Tillämplig lag och Jurisdiktion**

- 25.1 Dessa Villkor, och alla utomobligatoriska förpliktelser som uppstår till följd av eller i samband därmed, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt.
- 25.2 Emittenten underkastar sig Stockholms tingsrätts icke-exklusiva jurisdiktion.
-

Härmed intygas att ovanstående Villkor är bindande för oss.

Ort:

Datum:

**STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL)**  
**som Emittent**

---

Namn:

Vi förbinder oss härmed att agera i enlighet med ovanstående villkor i den mån de hänvisar till oss.

Ort:

Datum:

**NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)**  
**som Agent**

---

Namn:

# Bilaga 1

## Förhandsvillkor

### 1 Bolagsdokument

- (a) Ett registreringsbevis för Emittenten samt en kopia av Emittentens bolagsordning.
- (b) En kopia av ett styrelseprotokoll där Emittentens styrelse:
  - (i) godkänner villkoren för, och de tillänkta transaktionerna enligt, de Finansieringsdokument till vilka Emittenten är part, och beslutar att den ska verkställa, leverera och fullgöra de Finansieringsdokument till vilka den är part;
  - (ii) bemyndigar en viss person eller personer att verkställa de Finansieringsdokument till vilka den är part å dess vägnar; och
  - (iii) bemyndigar en viss person eller personer att, å dess vägnar, underteckna och/eller leverera alla dokument och meddelanden som ska undertecknas och/eller levereras av den enligt eller i samband med de Finansieringsdokument till vilka den är part.
- (c) Ett signaturprov för varje person som bemyndigas i styrelseprotokollen som hänvisas till i stycke (b) ovan avseende Finansieringsdokumenten och relaterade dokument.
- (d) Ett Compliance-Intyg som beräknar kovenanter per Emittentens senaste kvartalsrapport.
- (e) Ett intyg från en för Emittenten behörig undertecknare som intygar att varje exemplar av varje dokument som relaterar till Emittenten och som anges i detta Avsnitt 1 av Bilaga 1 är korrekt, fullständigt och giltigt och i kraft.

### 2 Avtal

Följande dokument vederbörligen undertecknade av samtliga parter därtill:

- (a) Villkoren; och
- (b) Agentavtalet.

## Bilaga 2

### Formulär för Compliance-Intyg

Till: Nordic Trustee & Agency AB (publ) som Agent  
Från: Stendörren Fastigheter AB (publ)  
Datum: [●]

Hej,

**Stendörren Fastigheter AB (publ) – Villkor för Stendörren Fastigheter AB (publ) avseende de icke efterställda icke säkerställda obligationerna med rörlig ränta upp till ett värde av 1 000 000 000 SEK ("Villkoren")**

- (1) Vi hänvisar till Villkoren. Det här är ett Compliance-Intyg. Definitioner i Villkoren ska ha samma betydelse i detta Compliance-Intyg om de inte definieras annorlunda i detta Compliance-Intyg.
- (2) Vi bekräftar att:
  - (a) Räntetäckningsgraden på Testdatumet [*datum*] var [●].
  - (b) Soliditeten på Testdatumet [*datum*] var [●]; och
  - (c) Belåningsgraden på Testdatumet [*datum*] var [●].
- (3) Nedan anges beräkningar för uppgifterna i stycke (2);  
[●]
- (4) [Vi bekräftar att ingen Uppsägningsgrundande Händelse är pågående.] [*Om inte detta påståande kan göras, ska intyget identifiera sådan Uppsägningsgrundande Händelse som är pågående och de åtgärder, om några, som vidtas för att avhjälpa den.*]  
[*Eller, vid emission av Efterföljande Obligationer: Vi bekräftar att ingen Uppsägningsgrundande Händelse är pågående eller skulle uppstå efter utgången av en anståndsperiod, uppsägning, tillkomsten av något beslut (eller någon kombination av det föregående) eller från emissionen av Efterföljande Obligationer.*]
- (5) Som bilaga härtill finner ni kopior av eventuella meddelanden skickade till den Reglerade Marknaden.

---

[●]

---

[●]

## Terms and Conditions

### TERMS AND CONDITIONS FOR STENDÖRREN FASTIGHETER AB



### UP TO SEK 1,000,000,000 SENIOR UNSECURED FLOATING RATE NOTES

**ISIN: SE0011282052**

---

*No action is being taken that would or is intended to permit a public offering of the Notes or the possession, circulation or distribution of this document or any other material relating to the Issuer or the Notes in any jurisdiction other than Sweden, where action for that purpose is required. Persons into whose possession this document comes are required by the Issuer to inform themselves about, and to observe, any applicable restrictions.*

# 1 Definitions and construction

## 1.1 Definitions

In these terms and conditions (the **”Terms and Conditions”**):

**”Account Operator”** means a bank or other party duly authorised to operate as an account operator pursuant to the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act and through which a Noteholder has opened a Securities Account in respect of its Notes.

**”Accounting Principles”** means generally accepted accounting principles, standards and practices in Sweden, including international financial reporting standards (IFRS), if applicable.

**”Adjusted Nominal Amount”** means the Total Nominal Amount less the Nominal Amount of all Notes owned by a Group Company or an Affiliate, irrespective of whether such person is directly registered as owner of such Notes.

**”Affiliate”** means (i) an entity controlling or under common control with the Issuer, other than a Group Company, and (ii) any other person or entity owning any Notes (irrespective of whether such person is directly registered as owner of such Notes) that has undertaken towards a Group Company or an entity referred to in item (i) to vote for such Notes in accordance with the instructions given by a Group Company or an entity referred to in item (i). For the purposes of this definition, **”control”** means the possession, directly or indirectly, of the power to direct or cause the direction of the management or policies of an entity, whether through ownership of voting securities, by agreement or otherwise.

**”Agency Agreement”** means the agency agreement entered into on or before the First Issue Date, between the Issuer and the Agent, or any replacement agency agreement entered into after the First Issue Date between the Issuer and an agent.

**”Agent”** means Nordic Trustee & Agency AB (publ), Swedish Reg. No. 556882-1879, P.O. Bo 7329, SE-103 90 Stockholm, Sweden or another party replacing it, as Agent, in accordance with these Terms and Conditions.

**”Business Day”** means a day in Sweden other than a Sunday or other public holiday. Saturdays, Midsummer Eve (Sw. *midsommarafton*), Christmas Eve (Sw. *julafton*) and New Year’s Eve (Sw. *nyårsafton*) shall for the purpose of this definition be deemed to be public holidays.

**”Business Day Convention”** means the first following day that is a Business Day unless that day falls in the next calendar month, in which case that date will be the first preceding day that is a Business Day.

**”Cash Equivalent Investments”** means (i) immediately available funds in bank or postal accounts and (ii) marketable debt securities held for cash management purposes that can be realised promptly and which have a credit rating of either A-1 or higher by Standard & Poor’s Rating Services or F1 or higher by Fitch Ratings or P-1 or higher by Moody’s Investor Services Limited, or, if no rating is available in respect of the commercial paper or debt securities, the issuer of which has, in respect of its long-term unsecured and non-credit enhanced debt obligations, an equivalent rating.

“**Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act**” means the Swedish Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act (Sw. lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument).

“**Change of Control Event**” means an event where;

- (a) any person (other than Kvalitena AB (publ), Reg. No. 556527-3314) or group of persons acting in concert, (i) becomes the owner, directly or indirectly, or have the right to vote as it sees fit for, more than fifty (50) per cent of the total number of shares and/or votes in the Issuer, or (ii) have the right to, directly or indirectly, appoint or remove the whole or a majority of the directors of the board of directors of the Issuer; or
- (b) the shares of class B in the Issuer ceases to be listed on a Regulated Market or any multilateral trading facility (as defined in Directive 2004/39/EC on markets in financial instruments).

For the purpose of this definition, “**acting in concert**” means, a group of persons who, pursuant to an agreement or understanding (whether formal or informal), actively co-operate, through the acquisition directly or indirectly of shares in the Issuer by any of them, either directly or indirectly, to obtain or consolidate control of the Issuer.

“**Compliance Certificate**” means a certificate, substantially in the form set out in Schedule 2 (*Form of Compliance Certificate*), and reasonably satisfactory to the Agent, signed by the Issuer.

“**CSD**” means the Issuer’s central securities depository and registrar in respect of the Notes from time to time; initially Euroclear Sweden AB, Reg. No. 556112-8074, P.O. Box 191, SE-101 23 Stockholm, Sweden.

“**Debt Instruments**” means bonds, notes or other debt securities (however defined), which are or are intended to be quoted, listed, traded or otherwise admitted to trading on a Regulated Market or a multilateral trading facility (as defined in Directive 2004/39/EC on markets in financial instruments).

“**Equity Ratio**” means, at any time, the equity of the Group as a percentage of the aggregate value of the Total Assets (in each case calculated in accordance with the Accounting Principles and in line with the principles for the audited financial statements).

“**Event of Default**” means an event or circumstance specified in Clause 12 (*Events of Default*).

“**Final Maturity Date**” means 18 June 2021.

“**Finance Costs**” means, for any Test Period, the aggregate amount of interest costs, commission, fees, discounts, premiums or charges in respect of borrowings whether paid or accrued by the Group, including all payments relating to the realised net effect of any interest rate hedges but excluding the unrealised effect of any interest rate hedges, fees paid to the Agent pursuant to the terms of these Terms and Conditions or the Agency Agreement and any unrealised or realised losses pursuant to foreign exchange transactions.

“**Finance Documents**” means:

- (a) these Terms and Conditions;



- (b) any Compliance Certificate; and
- (c) any other document designated as a “Finance Document” by the Agent and the Issuer.

“**Financial Indebtedness**” means any indebtedness on a consolidated Group level for or in respect of:

- (a) monies borrowed or raised, including Market Loans;
- (b) any amount of any liability in respect of any hire, purchase or leasing which, in accordance with the Accounting Principles, would be treated as a financial or capital lease;
- (c) receivables sold or discounted (other than any receivables to the extent they are sold on a non-recourse basis);
- (d) any derivate transaction (however when calculating the value of any derivative transaction, only the marked to market value shall be taken into account);
- (e) any counter-indemnity obligation in respect of any guarantee, letters of credit or any other instrument issued by a bank or a financial institution;
- (f) other transactions that have the commercial effect of borrowings or otherwise classified as borrowings under Accounting Principles; and
- (g) any liability in respect of any guarantee or indemnity for any of the items referred to in paragraphs (a) to (f) above.

“**Financial Year**” means the annual accounting period of the Group.

“**First Issue Date**” means 18 June 2018.

“**Force Majeure Event**” has the meaning set forth in Clause 24.1.

“**Group**” means the Issuer and its Subsidiaries from time to time (each a “**Group Company**”).

“**Initial Notes**” means the Notes issued on the First Issue Date in the total nominal amount of SEK 350,000,000.

“**Insolvent**” means, in respect of a relevant person, that it is deemed to be insolvent, or admits inability to pay its debts as they fall due, in each case within the meaning of Chapter 2, Sections 7-9 of the Swedish Bankruptcy Act (Sw. *konkurslagen (1987:672)*) (or its equivalent in any other jurisdiction), suspends making payments on any of its debts or by reason of actual financial difficulties commences negotiations with its creditors (other than the Noteholders) with a view to rescheduling any of its indebtedness (including company reorganisation under the Swedish Company Reorganisation Act (Sw. *lag (1996:764) om företagsrekonstruktion*) (or its equivalent in any other jurisdiction)) or is subject to involuntary winding-up, dissolution or liquidation.

“**Interest**” means the interest on the Notes calculated in accordance with Clauses 8.1 to 8.3.

“**Interest Coverage Ratio**” means, expressed as a percentage, the ratio of the Net Operating Income to the Net Finance Cost.

“**Interest Payment Date**” means 18 March, 18 June, 18 September and 18 December of each year or, to the extent such day is not a Business Day, the Business Day following from an application of the Business Day Convention. The first Interest Payment Date for the Notes shall be 18 September 2018 and the last Interest Payment Date shall be the relevant Redemption Date.

“**Interest Period**” means (i) in respect of the first Interest Period, the period from (but excluding) the First Issue Date to (and including) the first Interest Payment Date, and (ii) in respect of subsequent Interest Periods, the period from (but excluding) an Interest Payment Date to (and including) the next succeeding Interest Payment Date (or a shorter period if relevant).

“**Interest Rate**” means a rate which will be equal to the sum of (i) the Margin and (ii) 3-months STIBOR.

“**Interest Receivable**” means, in respect of the relevant Test Period, the amount of Interest accrued due to any member of the Group during such Test Period.

“**Issuer**” means Stendörren Fastigheter AB, a public limited liability company incorporated under the laws of Sweden with Reg. No. 556825-4741, having its registered address at Strandvägen 5 A, 114 51 Stockholm, Sweden.

“**Issuing Agent**” means Swedbank AB (publ), Reg. No. 502017-7753, SE-105 34 Stockholm, Sweden, or another party replacing it, as Issuing Agent, in accordance with these Terms and Conditions.

“**Listing Failure**” means the situation where (i) the Initial Notes have not been listed on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market) within sixty (60) calendar days after the First Issue Date or (ii) at any time after such listing, the Notes cease to be listed on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm (or another Regulated Market).

“**Loan to Value**” means, at any time, expressed as a percentage, the ratio of;

- (a) the outstanding Financial Indebtedness (excluding guarantees and similar arrangements as well as any intra group loans) less cash and Cash Equivalent Investments; to
- (b) the aggregate market value of the Properties as set out in the latest valuations delivered under the Terms and Conditions, or, when a Property has been newly acquired and up until a valuation is made in accordance with the Terms and Conditions, the purchase price for such Property; and
- (c) an amount equal to the costs and expenses paid in relation to any on-going value enhancing investments in the Properties and any costs and expenses paid in relation to any value enhancing investments in the Properties completed since the latest valuation.

“**Management Profit**” means the Issuer’s management profit (Sw. *förvaltningsresultat*) according to the latest annual audited financial statements of the Issuer.

“**Margin**” means 4.25 per cent. *per annum*.

“**Market Loan**” means any loan or other indebtedness where an entity issues commercial paper, certificates, subordinated debentures, bonds or any other debt securities (including, for the avoidance of doubt, medium term note programmes and other market funding programmes), provided in each case that such instruments and securities are or can be subject to trade on Nasdaq Stockholm or any other regulated or unregulated recognised market place.

“**Material Adverse Effect**” means a material adverse effect on (i) the business, financial condition or operations of the Group taken as a whole, (ii) the Issuer’s ability or willingness to perform and comply with its payment and other obligations under the Terms and Conditions or (iii) the validity or enforceability of the Terms and Conditions.

“**Net Finance Costs**” means the Finance Costs less Interest Receivables and any interest on any intragroup loans and any prepayment fees in respect of borrowings.

“**Net Proceeds**” means the proceeds from the Notes issue (or, as applicable, an issue of Subsequent Notes), excluding any Transaction Costs payable by the Issuer in connection with the issuance of the Notes.

“**Net Operating Income**” means the Operating Income less the Operating Costs.

“**Nominal Amount**” has the meaning set forth in Clause 2.3.

“**Noteholder**” means the person who is registered on a Securities Account as direct registered owner (Sw. *direktregistrerad ägare*) or nominee (Sw. *förvaltare*) with respect to a Note.

“**Noteholders’ Meeting**” means a meeting among the Noteholders held in accordance with Clause 16 (*Noteholders’ Meeting*).

“**Note**” means a debt instrument (Sw. *skuldförbindelser*), for the Nominal Amount and of the type set forth in Chapter 1 Section 3 of the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act and which are governed by and issued under these Terms and Conditions, including the Initial Notes and any Subsequent Notes.

“**Operating Costs**” means, for each Test Period, the:

- (a) utilities charges relating to the Properties (such as electricity, water, heating, oil, gas, sewerage, cleaning, snow clearance and sanding and other similar costs, as applicable);
- (b) costs for repair and maintenance not exceeding what is necessary to maintain the current quality of the Properties (excluding for the avoidance of doubt all capital expenditure);
- (c) taxes directly attributable to the Properties (including non-refundable VAT and excluding, for the avoidance of doubt, any taxes on the net profit of the Group);
- (d) insurance premiums under insurance policies relating to the Properties;
- (e) any other operating cost relating to the day-to-day business of the Properties and incurred in accordance with prudent real property management to the extent they are not fully recovered from the relevant tenant; and

- (f) any general administration costs of the Group Companies not relating to the specific Property or specific Properties (for the avoidance of doubt excluding any costs associated with development).

“**Operating Income**” means, for each Test Period, the rental income in respect of the Properties.

“**Properties**” means all real properties and site leasehold rights owned by any member of the Group from time to time.

“**Quotation Day**” means, in relation to any period for which an interest rate is to be determined, two (2) Business Days before the first day of that period.

“**Record Date**” means the fifth (5) Business Day prior to (i) an Interest Payment Date, (ii) a Redemption Date, (iii) a date on which a payment to the Noteholders is to be made under Clause 14 (*Distribution of proceeds*), (iv) the date of a Noteholders’ Meeting, or (v) another relevant date, or in each case such other Business Day falling prior to a relevant date if generally applicable on the Swedish bond market.

“**Redemption Date**” means the date on which the relevant Notes are to be redeemed or repurchased in accordance with Clause 9 (*Redemption and repurchase of the Notes*).

“**Regulated Market**” means any regulated market (as defined in Directive 2004/39/EC on markets in financial instruments).

“**Securities Account**” means the account for dematerialised securities maintained by the CSD pursuant to the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act in which (i) an owner of such security is directly registered or (ii) an owner’s holding of securities is registered in the name of a nominee.

“**Security**” means a mortgage, charge, pledge, lien, security assignment or other security interest securing any obligation of any person, or any other agreement or arrangement having a similar effect.

“**STIBOR**” means:

- (a) the applicable percentage rate per annum displayed on Nasdaq Stockholm’s website for STIBOR fixing (or through another website replacing it) as of or around 11.00 a.m. on the Quotation Day for the offering of deposits in Swedish Kronor and for a period comparable to the relevant Interest Period; or
- (b) if no rate as described in (a) above is available for the relevant Interest Period, the rate determined by the Issuing Agent by interpolation between the two closest rates displayed on Nasdaq Stockholm’s website for STIBOR fixing (or through another website replacing it) as of or around 11.00 a.m. on the Quotation Day for the offering of deposits in Swedish Kronor; or
- (c) if no rate as described in (b) above is available for the relevant Interest Period, the arithmetic mean of the rates (rounded upwards to four decimal places) as supplied to the Issuing Agent at its request quoted by leading banks in the Stockholm interbank market reasonably selected by the Issuing Agent, for deposits of SEK 100,000,000 for the relevant period; or
- (d) if no quotation is available pursuant to paragraph (c), the interest rate which according to the reasonable assessment of the Issuing Agent best reflects the interest

rate for deposits in Swedish Kronor offered in the Stockholm interbank market for the relevant period; and

if any such rate is below zero, STIBOR will be deemed to be zero.

“**Subsequent Notes**” means any Notes issued after the First Issue Date on one or more occasions.

“**Subsidiary**” means, in relation to any person, any Swedish or foreign legal entity (whether incorporated or not), which at the time is a subsidiary (Sw. *dotterföretag*) to such person, directly or indirectly, as defined in the Swedish Companies Act (Sw. *aktiebolagslagen (2005:551)*), as amended.

“**Swedish Kronor**” and “**SEK**” means the lawful currency of Sweden.

“**Test Date**” means 31 March, 30 June, 30 September and 31 December each year.

“**Test Period**” means each period of twelve months (on a rolling basis) ending on each Test Date.

“**Total Assets**” means, at any time, the total assets of the Group calculated in accordance with the Accounting Principles and in line with the principles for the audited financial statements.

“**Total Nominal Amount**” means the total aggregate Nominal Amount of the Notes outstanding at the relevant time.

“**Transaction Costs**” means all fees, costs and expenses, stamp, registration and other taxes incurred by the Issuer or any other member of the Group in connection with the issuance of the Initial Notes or any Subsequent Notes.

“**Written Procedure**” means the written or electronic procedure for decision making among the Noteholders in accordance with Clause 17 (*Written Procedure*).

## 1.2 **Construction**

1.2.1 Unless a contrary indication appears, any reference in these Terms and Conditions to:

- (a) “**assets**” includes present and future properties, revenues and rights of every description;
- (b) any agreement or instrument is a reference to that agreement or instrument as supplemented, amended, novated, extended, restated or replaced from time to time;
- (c) a “**regulation**” includes any regulation, rule or official directive, request or guideline (whether or not having the force of law) of any governmental, intergovernmental or supranational body, agency, department or regulatory, self-regulatory or other authority or organisation;
- (d) an Event of Default is continuing if it has not been remedied or waived;
- (e) a provision of law is a reference to that provision as amended or re-enacted; and
- (f) a time of day is a reference to Stockholm time.

1.2.2 When ascertaining whether a limit or threshold specified in Swedish Kronor has been attained or broken, an amount in another currency shall be counted on the basis of the rate of exchange for such currency against Swedish Kronor for the previous Business Day, as

published by the Swedish Central Bank (Sw. *Riksbanken*) on its website ((www).riksbank.se). If no such rate is available, the most recently published rate shall be used instead.

1.2.3 A notice shall be deemed to be sent by way of press release if it is made available to the public within Sweden promptly and in a non-discriminatory manner.

1.2.4 No delay or omission of the Agent or of any Noteholder to exercise any right or remedy under the Finance Documents shall impair or operate as a waiver of any such right or remedy.

## **2 Status of the Notes**

2.1 The Notes are denominated in Swedish Kronor and each Note is constituted by these Terms and Conditions. The Issuer undertakes to make payments in relation to the Notes and to comply with these Terms and Conditions.

2.2 By subscribing for Notes, each initial Noteholder agrees that the Notes shall benefit from and be subject to the Finance Documents and by acquiring Notes, each subsequent Noteholder confirms such agreement.

2.3 The nominal amount of each Note is SEK 100,000 (the “**Nominal Amount**”). All Initial Notes are issued on a fully paid basis at an issue price of 100 per cent. of the Nominal Amount. Each investor participating in the issuance of the Initial Notes must subscribe for Notes in an amount equal to at least SEK 1,100,000.

2.4 Provided that (i) no Event of Default is continuing or would result following the expiry of a grace period, the giving of notice, the making of any determination (or any combination of the foregoing) or from such issue and (ii) none of the financial covenants in Clause 11.9 (*Financial Covenants*) will be breached as a result of the issue, the Issuer may, at one or several occasions, issue Subsequent Notes. Subsequent Notes shall benefit from and be subject to the Finance Documents, and, for the avoidance of doubt, the ISIN, the interest rate, the nominal amount and the final maturity date applicable to the Initial Notes shall apply to Subsequent Notes. The price of the Subsequent Notes may be set at a discount or at a premium compared to the Nominal Amount. The maximum total nominal amount of the Notes (the Initial Notes and all Subsequent Notes) may not exceed SEK 1,000,000,000 unless consent from the Noteholders is obtained in accordance with Clause 15.5(a). Each Subsequent Note shall entitle its holder to Interest in accordance with Clause 8.1, and otherwise have the same rights as the Initial Notes.

2.5 The Notes constitute direct, unconditional, unsubordinated and unsecured obligations of the Issuer and shall at all times rank at least *pari passu* with all other direct, unconditional, unsubordinated, unsecured obligations of the Issuer, and without any preference among them.

2.6 The Notes are freely transferable, but the Noteholders may be subject to purchase or transfer restrictions with regard to the Notes, as applicable from time to time, under local laws to which a Noteholder may be subject. Each Noteholder must ensure compliance with such restrictions at its own cost and expense.

2.7 No action is being taken in any jurisdiction that would or is intended to permit a public offering of the Notes or the possession, circulation or distribution of any document or other material relating to the Issuer or the Notes in any jurisdiction other than Sweden, where action for that purpose is required. Each Noteholder must inform

itself about, and observe, any applicable restrictions to the transfer of material relating to the Issuer or the Notes.

### **3 Use of proceeds**

The Issuer shall use the Net Proceeds from the issue of the Notes, primarily for acquisitions, investments and general corporate purposes of the Group. Net Proceeds from any issue of Subsequent Notes shall be used for general corporate purposes of the Group.

### **4 Conditions for disbursement**

4.1 The Issuer shall provide to the Agent, no later than four days prior to the settlement date for the Initial Notes, the documents and other evidence set out in Schedule 1 (*Conditions precedent*).

4.2 The Agent does not review the documents delivered to it pursuant to Clause 4.1 from a legal or commercial perspective of the Noteholders. Further, the Agent may assume that the documentation delivered to it pursuant to Clause 4.1 is accurate, correct and complete unless it has actual knowledge that this is not the case, and the Agent does not have to verify the contents of any such documentation.

4.3 The Agent shall confirm to the Issuing Agent when the conditions in Clause 4.1 have been satisfied.

### **5 Notes in book-entry form**

5.1 The Notes will be registered for the Noteholders on their respective Securities Accounts and no physical notes will be issued. Accordingly, the Notes will be registered in accordance with the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act. Registration requests relating to the Notes shall be directed to an Account Operator.

5.2 Those who according to assignment, Security, the provisions of the Swedish Children and Parents Code (Sw. *föräldrabalken (1949:381)*), conditions of will or deed of gift or otherwise have acquired a right to receive payments in respect of a Note shall register their entitlements to receive payment in accordance with the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act.

5.3 The Issuer (and the Agent when permitted under the CSD's applicable regulations) shall be entitled to obtain information from the debt register (Sw. *skuldbok*) kept by the CSD in respect of the Notes. At the request of the Agent, the Issuer shall promptly obtain such information and provide it to the Agent.

5.4 For the purpose of or in connection with any Noteholders' Meeting or any Written Procedure, the Issuing Agent shall be entitled to obtain information from the debt register kept by the CSD in respect of the Notes.

5.5 The Issuer shall issue any necessary power of attorney to such persons employed by the Agent, as notified by the Agent, in order for such individuals to independently obtain information directly from the debt register kept by the CSD in respect of the Notes. The Issuer may not revoke any such power of attorney unless directed by the Agent or unless consent thereto is given by the Noteholders.

## **6 Right to act on behalf of a Noteholder**

- 6.1 If any person other than a Noteholder wishes to exercise any rights under the Finance Documents, it must obtain a power of attorney or other proof of authorisation from the Noteholder or a successive, coherent chain of powers of attorney or proofs of authorisation starting with the Noteholder and authorising such person.
- 6.2 A Noteholder may issue one or several powers of attorney or other proof of authorisation to third parties to represent it in relation to some or all of the Notes held by it. Any such representative may act independently under the Finance Documents in relation to the Notes for which such representative is entitled to represent the Noteholder and may further delegate its right to represent the Noteholder by way of a further power of attorney.
- 6.3 The Agent shall only have to examine the face of a power of attorney or other proof of authorisation that has been provided to it pursuant to Clause 6.2 and may assume that it has been duly authorised, is valid, has not been revoked or superseded and that it is in full force and effect, unless otherwise is apparent from its face.

## **7 Payments in respect of the Notes**

- 7.1 Any payment or repayment under the Finance Documents, or any amount due in respect of a repurchase of any Notes, shall be made to such person who is registered as a Noteholder on the Record Date prior to an Interest Payment Date or other relevant due date, or to such other person who is registered with the CSD on such date as being entitled to receive the relevant payment, repayment or repurchase amount.
- 7.2 If a Noteholder has registered, through an Account Operator, that principal and interest shall be deposited in a certain bank account, such deposits will be effected by the CSD on the relevant payment date. In other cases, payments will be transferred by the CSD to the Noteholder at the address registered with the CSD on the Record Date. Should the CSD, due to a delay on behalf of the Issuer or some other obstacle, not be able to effect payments as aforesaid, the Issuer shall procure that such amounts are paid to the persons who are registered as Noteholders on the relevant Record Date as soon as possible after such obstacle has been removed.
- 7.3 If, due to any obstacle for the CSD, the Issuer cannot make a payment or repayment, such payment or repayment may be postponed until the obstacle has been removed. Interest shall accrue in accordance with Clause 8.4 during such postponement.
- 7.4 If payment or repayment is made in accordance with this Clause 7, the Issuer and the CSD shall be deemed to have fulfilled their obligation to pay, irrespective of whether such payment was made to a person not entitled to receive such amount.
- 7.5 The Issuer is not liable to gross-up any payments under the Finance Documents by virtue of any withholding tax, public levy or the similar.

## **8 Interest**

- 8.1 Each Initial Note carries Interest at the Interest Rate from (but excluding) the First Issue Date up to (and including) the relevant Redemption Date. Any Subsequent Note will carry Interest at the Interest Rate from (but excluding) the Interest Payment Date falling immediately prior to its issuance up to (and including) the relevant Redemption Date.



- 8.2 Interest accrues during an Interest Period. Payment of Interest in respect of the Notes shall be made to the Noteholders on each Interest Payment Date for the preceding Interest Period.
- 8.3 Interest shall be calculated on the basis of the actual number of days in the Interest Period in respect of which payment is being made divided by 360 (actual/360-days basis).
- 8.4 If the Issuer fails to pay any amount payable by it on its due date, default interest shall accrue on the overdue amount from (but excluding) the due date up to (and including) the date of actual payment at a rate which is two (2) percentage units higher than the Interest Rate. Accrued default interest shall not be capitalised. No default interest shall accrue where the failure to pay was solely attributable to the Agent or the CSD, in which case the Interest Rate shall apply instead.

## **9 Redemption and Repurchase of the Notes**

### **9.1 Redemption at maturity**

The Issuer shall redeem all, but not some only, of the outstanding Notes in full on the Final Maturity Date with an amount per Note equal to the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest. If the Final Maturity Date is not a Business Day, then the redemption shall occur on the first following Business Day.

### **9.2 Issuer's purchase of Notes**

The Issuer may, subject to applicable law, at any time and at any price purchase Notes on the market or in any other way. The Notes held by the Issuer may at the Issuer's discretion be retained, sold or cancelled by the Issuer.

### **9.3 Voluntary total redemption (call option)**

9.3.1 The Issuer may redeem all, but not some only, of the outstanding Notes in full any time at an amount per Note equal to;

- (a) 102.125 per cent of the Nominal Amount, if the Notes are redeemed during a period starting on the day falling twenty-four (24) months after the First Issue Date (i.e. inclusive) and ending on the day falling immediately prior to thirty-three (33) months (i.e. exclusive) after the First Issue Date;
- (b) 101.063 per cent of the Nominal Amount, if the Notes are redeemed during a period starting on the day falling thirty-three (33) months (i.e. inclusive) after the First Issue Date and ending on the Final Maturity Date; or
- (c) 100.0 per cent of the Nominal Amount, if the Notes are redeemed within the period starting ninety (90) days before the Final Maturity Date up to but excluding the Final Maturity Date, provided that the redemption is financed by way of one or more Market Loan issues by the Issuer and that the Noteholders are offered to participate in such issues;

in each case together with accrued but unpaid Interest.

9.3.2 Redemption in accordance with Clause 9.3.1 shall be made by the Issuer giving not less than fifteen (15) Business Days' notice to the Noteholders and the Agent. Any such notice is irrevocable but may, at the Issuer's discretion, contain one or more conditions precedent.

Upon expiry of such notice and the fulfilment of the conditions precedent (if any), the Issuer is bound to redeem the Notes in full at the applicable amounts.

#### **9.4 Early redemption due to illegality (call option)**

9.4.1 The Issuer may redeem all, but not some only, of the outstanding Notes at an amount per Note equal to the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest on a date determined by the Issuer if it is or becomes unlawful for the Issuer to perform its obligations under the Finance Documents.

9.4.2 The Issuer shall give notice of any redemption pursuant to Clause 9.4.1 no later than twenty (20) Business Days after having received actual knowledge of any event specified therein (after which time period such right shall lapse).

9.4.3 A notice of redemption in accordance with Clause 9.4.1 is irrevocable and, on the date specified in such notice, the Issuer is bound to redeem the Notes in full at the applicable amounts.

#### **9.5 Mandatory repurchase due to a Change of Control Event or a Listing Failure (put option)**

9.5.1 Upon the occurrence of a Change of Control Event or a Listing Failure, each Noteholder shall have the right to request that all, or some only, of its Notes are repurchased at a price per Note equal to 101 per cent. of the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest, during a period of thirty (30) Business Days following a notice from the Issuer of the Change of Control Event or Listing Failure pursuant to Clause 10.1.2 (after which time period such right shall lapse). However, such period may not start earlier than upon the occurrence of the Change of Control Event or Listing Failure (as applicable).

9.5.2 The notice from the Issuer pursuant to Clause 10.1.2 shall specify the repurchase date and include instructions about the actions that a Noteholder needs to take if it wants Notes held by it to be repurchased. If a Noteholder has so requested, and acted in accordance with the instructions in the notice from the Issuer, the Issuer, or a person designated by the Issuer, shall repurchase the relevant Notes and the repurchase amount shall fall due on the repurchase date specified in the notice given by the Issuer pursuant to Clause 10.1.2. The repurchase date must fall no earlier than on the date falling five (5) Business Days and no later than on the date falling thirty (30) Business Days after the end of the period referred to in Clause 9.5.1.

9.5.3 The Issuer shall comply with the requirements of any applicable securities laws or regulations in connection with the repurchase of Notes. To the extent that the provisions of such laws and regulations conflict with the provisions in this Clause 9.5, the Issuer shall comply with the applicable securities laws and regulations and will not be deemed to have breached its obligations under this Clause 9.5 by virtue of the conflict.

9.5.4 Any Notes repurchased by the Issuer pursuant to this Clause 9.5 may at the Issuer's discretion be retained, sold or cancelled.

### **10 Information to Noteholders**

#### **10.1 Information from the Issuer**

10.1.1 The Issuer will make the following information available to the Noteholders by way of press release and by publication on the website of the Issuer:

- (a) as soon as the same become available, but in any event within one hundred and twenty (120) days after the end of each Financial Year, its audited consolidated financial statements for that Financial Year;
- (b) as soon as the same become available, but in any event within sixty (60) days after the end of each quarter of its Financial Year, its unaudited consolidated financial statements or the year-end report (Sw. *bokslutskommuniké*) (as applicable) for such period;
- (c) as soon as practicable upon becoming aware of an acquisition or disposal of Notes by a Group Company or an Affiliate, information regarding the aggregate Nominal Amount held by Group Companies and/or an Affiliate, or the amount of Notes cancelled by the Issuer;
- (d) together with any financial statements and in connection with the issue of any Subsequent Notes a Compliance Certificate (in which the financial covenants shall be calculated *pro forma*, taking into consideration the issuance of the Subsequent Notes);
- (e) any other information required by the Swedish Securities Markets Act (Sw. *lag (2007:582) om värdepappersmarknaden*) and the rules and regulations of the Regulated Market on which the Notes are admitted to trading; and
- (f) of a Change of Control Event, Listing Failure or an Event of Default.

10.1.2 The Issuer shall immediately notify the Agent (and in respect of a Change of Control Event or a Listing Failure, also the Noteholders) (with full particulars) upon becoming aware of the occurrence of any event or circumstance which constitutes an Event of Default, a Change of Control Event, a Listing Failure or any event or circumstance which would (with the expiry of a grace period, the giving of notice, the making of any determination or any combination of any of the foregoing) constitute an Event of Default, and shall provide the Agent with such further information as it may reasonably request in writing following receipt of such notice. Should the Agent not receive such information, the Agent is entitled to assume that no such event or circumstance exists or can be expected to occur, provided that the Agent does not have actual knowledge of such event or circumstance.

10.1.3 A notice relating to a Change of Control Event may be given in advance of the occurrence of a Change of Control Event, conditioned upon the occurrence of such Change of Control Event, if a definitive agreement is in place providing for a Change of Control Event.

10.1.4 When the financial statements and other information are made available to the Noteholders pursuant to Clause 10.1.1, the Issuer shall send copies of such financial statements and other information to the Agent. Together with the financial statements, the Issuer shall submit to the Agent a Compliance Certificate attaching copies of any notices sent to the Regulated Market on which the Notes are admitted to trading.

## 10.2 **Information from the Agent**

The Agent is entitled to disclose to the Noteholders any event or circumstance directly or indirectly relating to the Issuer or the Notes. Notwithstanding the foregoing, the Agent may if it considers it to be beneficial to the interests of the Noteholders delay disclosure or refrain from disclosing certain information other than in respect of an Event of Default that has occurred and is continuing.

## 10.3 **Publication of Finance Documents**

10.3.1 The latest version of these Terms and Conditions (including any document amending these Terms and Conditions) shall be available on the website of the Issuer and the Agent.

10.3.2 The latest versions of the Finance Documents shall be available to the Noteholders at the office of the Agent during normal business hours.

## 11 **General Undertakings**

### 11.1 **Disposals**

The Issuer shall not, and shall ensure that no other Group Company will, enter into a single transaction or a series of transactions (whether related or not) and whether voluntary or involuntary to sell, lease, transfer or otherwise dispose of all or a substantial part of the assets or operations of the Group where such disposal is reasonably likely to have an adverse effect on the ability of the Issuer to perform its obligations under the Finance Documents.

### 11.2 **Merger**

The Issuer shall not, and shall procure that no Group Company will, enter into any amalgamation, demerger, merger, consolidation, unless (i) between Group Companies (other than the Issuer), or (ii) between the Issuer and a Group Company, provided that the Issuer is the surviving entity.

### 11.3 **Change of Business**

The Issuer shall procure that no substantial change is made to the general nature of the business of the Group taken as a whole from that carried on at the date of these Terms and Conditions.

### 11.4 **Pari Passu ranking**

The Issuer shall ensure that at all times its obligations under these Terms and Conditions rank at least *pari passu* with the claims of all its other unsubordinated and unsecured creditors, except those whose claims are mandatorily preferred by laws of general application.

### 11.5 **Maintenance of Properties**

The Issuer shall, and shall procure that each other Group Company will, keep the Properties in a good state of repair and maintenance, subject to normal wear and tear and in accordance with normal market practice, and in such repair and condition as will enable each Group Company owning a Property to comply in all material respects with all applicable laws and regulations.

### 11.6 **Insurance**

The Issuer shall, and shall procure that each other Group Company will, keep the Properties insured to an extent which is customary for similar properties on the Swedish market with one or more reputable insurers. The insurance cover shall *inter alia* include full value insurance and third party liability insurances.

## 11.7 Dividends

- 11.7.1 The Issuer and any other Group Company may only declare, make or pay any dividend, charge, fee or other distribution (or interest on any unpaid dividend, charge, fee or other distribution) (whether in cash or in kind) on or in respect of its share capital attributable to common shares (or any class of its share capital attributable to common shares) (a “**Distribution**”) up to an aggregate amount for each Financial Year corresponding to fifty (50) per cent. of the Management Profit (after deduction of taxes calculated at a rate of 22 per cent.). Notwithstanding the aforesaid, a Group Company (other than the Issuer) may always make Distributions to other Group Companies.
- 11.7.2 The Issuer may always declare, make or pay any dividend, charge, fee or other distribution (or interest on any unpaid dividend, charge, fee or other distribution) (whether in cash or in kind) on or in respect of its share capital attributable to preference shares (or any class of its share capital attributable to preference shares).

## 11.8 Valuation

The Issuer shall procure that a valuation of the Properties is prepared by a reputable external property appraiser each Financial Year.

Such valuation shall be delivered to the Agent upon its request if the Agent has reason to believe that the figures set out in the most recent Compliance Certificate are inaccurate.

## 11.9 Financial Covenants

- 11.9.1 The Interest Coverage Ratio shall not be less than 1.75:1.
- 11.9.2 The Equity Ratio shall not be less than 25 per cent. at all times.
- 11.9.3 The Loan to Value shall not exceed 70 per cent. at any time.
- 11.9.4 The financial covenants in Clauses 11.9.1, 11.9.2 and 11.9.3 above shall be measured from the First Issue Date and tested on each Test Date (with the first Test Date being 30 June 2018), and in respect of the Interest Coverage Ratio, for the relevant Test Period.

## 11.10 Admission to trading

- 11.10.1 The Issuer intends to list the Notes on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm within thirty (30) calendar days after the First Issue Date and shall ensure that (i) the Initial Notes are listed on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm or, if such admission to trading is not possible to obtain or maintain, admitted to trading on another Regulated Market within twelve (12) months after the First Issue Date, (ii) any Subsequent Notes are listed on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm within twenty (20) days after the issuance of such Subsequent Notes, provided that if such date would fall prior to listing of the Initial Notes, the Subsequent Notes shall be listed together with the Initial Notes and (iii) that the Notes, once admitted to trading on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm or another Regulated Market, continue to be listed thereon for as long as any Note is outstanding (however, taking into account the rules and regulations of the relevant Regulated Market and the CSD (as amended from time to time) preventing trading in the Notes in close connection to the redemption of the Notes).
- 11.10.2 Following an admission to trading, the Issuer shall take all actions on its part to maintain the admission as long as any Notes are outstanding, but not longer than up to and including

the last day on which the admission to trading reasonably can, pursuant to the then applicable regulations of the Regulated Market and the CSD, subsist.

## **11.11 Undertakings relating to the Agency Agreement**

11.11.1 The Issuer shall, in accordance with the Agency Agreement:

- (a) pay fees to the Agent;
- (b) indemnify the Agent for costs, losses and liabilities;
- (c) furnish to the Agent all information requested by or otherwise required to be delivered to the Agent; and
- (d) not act in a way which would give the Agent a legal or contractual right to terminate the Agency Agreement.

11.11.2 The Issuer and the Agent shall not agree to amend any provisions of the Agency Agreement without the prior consent of the Noteholders if the amendment would be detrimental to the interests of the Noteholders.

## **12 Events of Default**

Each of the events or circumstances set out in Clauses 12.1 to 12.10 is an Event of Default.

### **12.1 Non-Payment**

The Issuer does not pay on the due date any amount payable by it under the Finance Documents, unless the non-payment:

- (a) is caused by technical or administrative error; and
- (b) is remedied within five (5) Business Days from the due date.

### **12.2 Other obligations**

The Issuer or any other person (other than the Agent) does not comply with any provision or condition of the Finance Documents to which it is a party (other than those terms referred to in paragraph 12.1 above), unless the non-compliance:

- (a) is capable of remedy; and
- (b) is remedied within ten (10) Business Days of the earlier of the Agent giving notice and the Issuer becoming aware of the non-compliance.

### **12.3 Misrepresentation**

Any representation or statement made or deemed to be made by a Group Company in the Finance Documents or any other document delivered by or on behalf of any Group Company under or in connection with any Finance Document is or proves to have been incorrect or misleading in any material respect when made or deemed to be made.

### **12.4 Impossibility or illegality**

It is or becomes impossible or unlawful for any Group Company to perform any of its obligations under the Finance Documents or any Finance Documents is not, or ceases to be, legal, valid, binding or enforceable and the cessation individually or cumulatively

materially and adversely affects the interests of the Noteholders under the Finance Documents.

## 12.5 **Insolvency**

Any Group Company is, or is deemed for the purposes of any applicable law to be, Insolvent.

## 12.6 **Insolvency proceedings**

12.6.1 Any corporate action, legal proceedings or other procedure or step is taken in relation to:

- (a) the suspension of payments, a moratorium of any indebtedness, winding-up, dissolution, administration or reorganisation (by way of voluntary arrangement, scheme of arrangement or otherwise) of any member of the Group, other than a solvent liquidation or reorganisation of any Group Company which is not the Issuer;
- (b) the appointment of a liquidator, receiver, administrative receiver, administrator or other similar officer in respect of any member of the Group or any of its assets, other than in connection with a solvent liquidation or reorganisation of any Group Company which is not the Issuer; or
- (c) enforcement of any Security over any assets of any member of the Group, or any analogous procedure or step is taken in any jurisdiction, where the amount of such Security exceeds SEK 25,000,000 (or its equivalent in any other currency).

or any analogous procedure or step is taken in any jurisdiction.

12.6.2 Clause 12.6.1 shall not apply to any corporate action, legal proceedings or other procedure or step taken which is frivolous or vexatious and is discharged, stayed or dismissed within thirty (30) days of commencement.

## 12.7 **Creditors' process**

Any expropriation, attachment, sequestration, distress or execution, or any analogous process in any jurisdiction, which affects any asset of a Group Company having an aggregate value of SEK 25,000,000 and is not discharged within forty-five (45) calendar days.

## 12.8 **Cross default and cross acceleration**

Any Financial Indebtedness of the Issuer or a Group Company is not paid when due nor within any originally applicable grace period, or is declared to be due as a result of an event of default (however described) or any commitment for a Financial Indebtedness of any Group Company is cancelled or suspended by a creditor as a result of an event of default (however described), provided that no Event of Default will occur if the aggregate amount of Financial Indebtedness is less than SEK 25,000,000 (or its equivalent in any other currency).

## 12.9 **Cessation of business**

Any Group Company suspends or ceases to carry on (or threatens to suspend or cease to carry on) all or a material part of its business, except if due to a permitted merger, demerger or disposal under these Terms and Conditions and provided, in relation to a cessation of business of a Group Company other than the Issuer, that such cessation is likely to have a Material Adverse Effect.

## 12.10 Listing default

The Initial Notes have not been admitted to trading on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm or, if such admission to trading is not possible to obtain or maintain, admitted to trading on another Regulated Market within twelve (12) months from the First Issue Date.

## 13 Acceleration of the Notes

- 13.1 Upon the occurrence of an Event of Default, and for as long as such event is continuing, the Agent is entitled to, and shall following a demand in writing from a Noteholder (or Noteholders) representing at least fifty (50) per cent. of the Adjusted Nominal Amount (such demand may only be validly made by a person who is a Noteholder on the Business Day immediately following the day on which the demand is received by the Agent and shall, if made by several Noteholders, be made by them jointly) or following an instruction given pursuant to Clause 13.4, on behalf of the Noteholders (i) by notice to the Issuer, declare all, but not some only, of the outstanding Notes due and payable together with any other amounts payable under the Finance Documents, immediately or at such later date as the Agent determines, and (ii) exercise any or all of its rights, remedies, powers and discretions under the Finance Documents.
- 13.2 The Agent may not accelerate the Notes in accordance with Clause 13.1 by reference to a specific Event of Default if it is no longer continuing or if it has been decided, on a Noteholders Meeting or by way of a Written Procedure, to waive such Event of Default (temporarily or permanently).
- 13.3 The Agent shall notify the Noteholders of an Event of Default within five (5) Business Days of the date on which the Agent received actual knowledge of that an Event of Default has occurred and is continuing. The Agent shall, within twenty (20) Business Days of the date on which the Agent received actual knowledge of that an Event of Default has occurred and is continuing, decide if the Notes shall be so accelerated. If the Agent decides not to accelerate the Notes, the Agent shall promptly seek instructions from the Noteholders in accordance with Clause 15 (*Decisions by Noteholders*). The Agent shall always be entitled to take the time necessary to consider whether an occurred event constitutes an Event of Default.
- 13.4 If the Noteholders instruct the Agent to accelerate the Notes, the Agent shall promptly declare the Notes due and payable and take such actions as may, in the opinion of the Agent, be necessary or desirable to enforce the rights of the Noteholders under the Finance Documents, unless the relevant Event of Default is no longer continuing.
- 13.5 If the right to accelerate the Notes is based upon a decision of a court of law or a government authority, it is not necessary that the decision has become enforceable under law or that the period of appeal has expired in order for cause of acceleration to be deemed to exist.
- 13.6 In the event of an acceleration of the Notes in accordance with this Clause 13, the Issuer shall redeem all Notes at an amount per Note equal to the redemption amount specified in Clause 9.3 (*Voluntary total redemption*) as applicable considering when acceleration occurs.



## **14 Distribution of Proceeds**

14.1 All payments by the Issuer relating to the Notes and the Finance Documents following an acceleration of the Notes in accordance with Clause 13 (*Acceleration of the Notes*) shall be distributed in the following order of priority, in accordance with the instructions of the Agent:

- (a) *first*, in or towards payment *pro rata* of (i) all unpaid fees, costs, expenses and indemnities payable by the Issuer to the Agent in accordance with the Agency Agreement or the Finance Documents (other than any indemnity given for liability against the Noteholders), (ii) other costs, expenses and indemnities relating to the acceleration of the Notes, or the protection of the Noteholders' rights as may have been incurred by the Agent, (iii) any costs incurred by the Agent for external experts that have not been reimbursed by the Issuer in accordance with Clause 19.2.5, and (iv) any costs and expenses incurred by the Agent in relation to a Noteholders' Meeting or a Written Procedure that have not been reimbursed by the Issuer in accordance with Clause 15.13;
- (b) *secondly*, in or towards payment *pro rata* of accrued but unpaid Interest under the Notes (Interest due on an earlier Interest Payment Date to be paid before any Interest due on a later Interest Payment Date);
- (c) *thirdly*, in or towards payment *pro rata* of any unpaid principal under the Notes; and
- (d) *fourthly*, in or towards payment *pro rata* of any other costs or outstanding amounts unpaid under the Finance Documents.

Any excess funds after the application of proceeds in accordance with paragraphs (a) to (d) above shall be paid to the Issuer.

14.2 If a Noteholder or another party has paid any fees, costs, expenses or indemnities referred to in Clause 14.1(a), such Noteholder or other party shall be entitled to reimbursement by way of a corresponding distribution in accordance with Clause 14.1(a).

14.3 Funds that the Agent receives (directly or indirectly) in connection with the acceleration of the Notes constitute escrow funds (Sw. *redovisningsmedel*) and must be held on a separate interest-bearing account on behalf of the Noteholders and the other interested parties. The Agent shall arrange for payments of such funds in accordance with this Clause 14 as soon as reasonably practicable.

14.4 If the Issuer or the Agent shall make any payment under this Clause 14, the Issuer or the Agent, as applicable, shall notify the Noteholders of any such payment at least fifteen (15) Business Days before the payment is made. Such notice shall specify the Record Date, the payment date and the amount to be paid. Notwithstanding the foregoing, for any Interest due but unpaid the Record Date specified in Clause 7.1 shall apply.

## **15 Decisions by Noteholders**

15.1 A request by the Agent for a decision by the Noteholders on a matter relating to the Finance Documents shall (at the option of the Agent) be dealt with at a Noteholders' Meeting or by way of a Written Procedure.

15.2 Any request from the Issuer or a Noteholder (or Noteholders) representing at least ten (10) per cent. of the Adjusted Nominal Amount (such request may only be validly made by a person who is a Noteholder on the Business Day immediately following the

day on which the request is received by the Agent and shall, if made by several Noteholders, be made by them jointly) for a decision by the Noteholders on a matter relating to the Finance Documents shall be directed to the Agent and dealt with at a Noteholders' Meeting or by way of a Written Procedure, as determined by the Agent. The person requesting the decision may suggest the form for decision making, but if it is in the Agent's opinion more appropriate that a matter is dealt with at a Noteholders' Meeting than by way of a Written Procedure, it shall be dealt with at a Noteholders' Meeting.

15.3 The Agent may refrain from convening a Noteholders' Meeting or instigating a Written Procedure if (i) the suggested decision must be approved by any person in addition to the Noteholders and such person has informed the Agent that an approval will not be given, or (ii) the suggested decision is not in accordance with applicable laws.

15.4 Only a person who is, or who has been provided with a power of attorney or other proof of authorisation pursuant to Clause 6 (*Right to act on behalf of a Noteholder*) from a person who is, registered as a Noteholder:

- (a) on the Record Date prior to the date of the Noteholders' Meeting, in respect of a Noteholders' Meeting, or
- (b) on the Business Day specified in the communication pursuant to Clause 17.3, in respect of a Written Procedure,

may exercise voting rights as a Noteholder at such Noteholders' Meeting or in such Written Procedure, provided that the relevant Notes are included in the definition of Adjusted Nominal Amount.

15.5 The following matters shall require the consent of Noteholders representing at least seventy (70) per cent. of the Adjusted Nominal Amount for which Noteholders are voting at a Noteholders' Meeting or for which Noteholders reply in a Written Procedure in accordance with the instructions given pursuant to Clause 17.3:

- (a) the issue of any Subsequent Notes, if the total nominal amount of the Notes exceeds, or if such issue would cause the total nominal amount of the Notes to at any time exceed, SEK 1,000,000,000 (for the avoidance of doubt, for which consent shall be required at each occasion such Subsequent Notes are issued);
- (b) a change to the terms of any of Clause 2.1, and Clauses 2.5 to 2.7;
- (c) a reduction of the premium payable upon the redemption or repurchase of any Note pursuant to Clause 9 (*Redemption and repurchase of the Notes*);
- (d) a change to the Interest Rate or the Nominal Amount;
- (e) a change to the terms for the distribution of proceeds set out in Clause 14 (*Distribution of proceeds*);
- (f) a change to the terms dealing with the requirements for Noteholders' consent set out in this Clause 15;
- (g) a change of issuer (unless permitted herein), an extension of the tenor of the Notes or any delay of the due date for payment of any principal or interest on the Notes;
- (h) a mandatory exchange of the Notes for other securities; and
- (i) early redemption of the Notes, other than upon an acceleration of the Notes pursuant to Clause 13 (*Acceleration of the Notes*) or as otherwise permitted or required by these Terms and Conditions.

- 15.6 Any matter not covered by Clause 15.5 shall require the consent of Noteholders representing more than 50 per cent. of the Adjusted Nominal Amount for which Noteholders are voting at a Noteholders' Meeting or for which Noteholders reply in a Written Procedure in accordance with the instructions given pursuant to Clause 17.3. This includes, but is not limited to, any amendment to, or waiver of, the terms of any Finance Document that does not require a higher majority (other than an amendment permitted pursuant to Clause 18.1(a) or (c)), and an acceleration of the Notes.
- 15.7 Quorum at a Noteholders' Meeting or in respect of a Written Procedure only exists if a Noteholder (or Noteholders) representing at least fifty (50) per cent. of the Adjusted Nominal Amount in case of a matter pursuant to Clause 15.5, and otherwise twenty (20) per cent. of the Adjusted Nominal Amount:
- (a) if at a Noteholders' Meeting, attend the meeting in person or by telephone conference (or appear through duly authorised representatives or otherwise vote without attending); or
  - (b) if in respect of a Written Procedure, reply to the request.
- 15.8 If a quorum does not exist at a Noteholders' Meeting or in respect of a Written Procedure, the Agent or the Issuer shall convene a second Noteholders' Meeting (in accordance with Clause 16.1) or initiate a second Written Procedure (in accordance with Clause 17.1), as the case may be, provided that the relevant proposal has not been withdrawn by the person(s) who initiated the procedure for Noteholders' consent. The quorum requirement in Clause 15.7 shall not apply to such second Noteholders' Meeting or Written Procedure.
- 15.9 Any decision which extends or increases the obligations of the Issuer or the Agent, or limits, reduces or extinguishes the rights or benefits of the Issuer or the Agent, under the Finance Documents shall be subject to the Issuer's or the Agent's consent, as appropriate.
- 15.10 A Noteholder holding more than one Note need not use all its votes or cast all the votes to which it is entitled in the same way and may in its discretion use or cast some of its votes only.
- 15.11 The Issuer may not, directly or indirectly, pay or cause to be paid any consideration to or for the benefit of any Noteholder for or as inducement to any consent under these Terms and Conditions, unless such consideration is offered to all Noteholders that consent at the relevant Noteholders' Meeting or in a Written Procedure within the time period stipulated for the consideration to be payable or the time period for replies in the Written Procedure, as the case may be.
- 15.12 A matter decided at a duly convened and held Noteholders' Meeting or by way of Written Procedure is binding on all Noteholders, irrespective of them being present or represented at the Noteholders' Meeting or responding in the Written Procedure. The Noteholders that have not adopted or voted for a decision shall not be liable for any damages that this may cause other Noteholders.
- 15.13 All costs and expenses incurred by the Issuer or the Agent for the purpose of convening a Noteholders' Meeting or for the purpose of carrying out a Written Procedure, including reasonable fees to the Agent, shall be paid by the Issuer.
- 15.14 If a decision shall be taken by the Noteholders on a matter relating to the Finance Documents, the Issuer shall promptly at the request of the Agent provide the Agent with a certificate specifying the number of Notes owned by Group Companies or (to

the knowledge of the Issuer) Affiliates, irrespective of whether such person is directly registered as owner of such Notes. The Agent shall not be responsible for the accuracy of such certificate or otherwise be responsible to determine whether a Note is owned by a Group Company or an Affiliate.

- 15.15 Information about decisions taken at a Noteholders' Meeting or by way of a Written Procedure shall promptly be sent by notice to the Noteholders and published on the website of the Issuer and the Agent, provided that a failure to do so shall not invalidate any decision made or voting result achieved. The minutes from the relevant Noteholders' Meeting or Written Procedure shall at the request of a Noteholder be sent to it by the Issuer or the Agent, as applicable.

## **16 Noteholders' Meeting**

- 16.1 The Agent shall convene a Noteholders' Meeting as soon as practicable and in any event no later than ten (10) Business Days after receipt of a valid request from the Issuer or the Noteholder(s) (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons) by sending a notice thereof to each person who is registered as a Noteholder on the Record Date.
- 16.2 Should the Issuer want to replace the Agent, it may convene a Noteholders' Meeting in accordance with Clause 16.1 with a copy to the Agent. After a request from the Noteholders pursuant to Clause 19.4.3, the Issuer shall no later than five (5) Business Days after receipt of such request (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons) convene a Noteholders' Meeting in accordance with Clause 16.1. The Issuer shall inform the Agent before a notice for a Noteholders' Meeting where the Agent is proposed to be replaced is sent and shall, on the request of the Agent, append information from the Agent together with the notice.
- 16.3 The notice pursuant to Clause 16.1 shall include (i) time for the meeting, (ii) place for the meeting, (iii) agenda for the meeting (including each request for a decision by the Noteholders), (iv) day on which a person must be a Noteholder in order to exercise Noteholders' rights at the Noteholders' Meeting and (v) a form of power of attorney. Only matters that have been included in the notice may be resolved upon at the Noteholders' Meeting. Should prior notification by the Noteholders be required in order to attend the Noteholders' Meeting, such requirement shall be included in the notice.
- 16.4 The Noteholders' Meeting shall be held no earlier than ten (10) Business Days and no later than twenty (20) Business Days from the notice.
- 16.5 Without amending or varying these Terms and Conditions, the Agent may prescribe such further regulations regarding the convening and holding of a Noteholders' Meeting as the Agent may deem appropriate. Such regulations may include a possibility for Noteholders to vote without attending the meeting in person.

## **17 Written Procedure**

- 17.1 The Agent shall instigate a Written Procedure as soon as practicable and in any event no later than ten (10) Business Days after receipt of a valid request from the Issuer or the Noteholder(s) (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons) by sending a communication to each such person who is registered as a Noteholder on the Record Date prior to the date on which the communication is sent.

- 17.2 Should the Issuer want to replace the Agent, it may send a communication in accordance with Clause 17.1 to each Noteholder with a copy to the Agent.
- 17.3 A communication pursuant to Clause 17.1 shall include (i) each request for a decision by the Noteholders, (ii) a description of the reasons for each request, (iii) a specification of the Business Day on which a person must be registered as a Noteholder in order to be entitled to exercise voting rights, (iv) instructions and directions on where to receive a form for replying to the request (such form to include an option to vote yes or no for each request) as well as a form of power of attorney, and (v) the stipulated time period within which the Noteholder must reply to the request (such time period to last at least ten (10) Business Days from the communication pursuant to Clause 17.1). If the voting shall be made electronically, instructions for such voting shall be included in the communication.
- 17.4 When the requisite majority consents of the total Adjusted Nominal Amount pursuant to Clauses 15.5 and 15.6 have been received in a Written Procedure, the relevant decision shall be deemed to be adopted pursuant to Clause 15.5 or 15.6, as the case may be, even if the time period for replies in the Written Procedure has not yet expired.

## **18 Amendments and Waivers**

- 18.1 The Issuer and the Agent (acting on behalf of the Noteholders) may agree to amend the Finance Documents or waive any provision in a Finance Document, provided that:
- (a) the Agent is satisfied that such amendment or waiver is not detrimental to the interest of the Noteholders;
  - (b) such amendment or waiver is made solely for the purpose of rectifying obvious errors and mistakes;
  - (c) such amendment or waiver is required by applicable law, a court ruling or a decision by a relevant authority; or
  - (d) such amendment or waiver has been duly approved by the Noteholders in accordance with Clause 15 (*Decisions by Noteholders*).
- 18.2 The consent of the Noteholders is not necessary to approve the particular form of any amendment to the Finance Documents. It is sufficient if such consent approves the substance of the amendment.
- 18.3 The Agent shall promptly notify the Noteholders of any amendments or waivers made in accordance with Clause 18.1, setting out the date from which the amendment or waiver will be effective, and ensure that any amendments to the Finance Documents are published in the manner stipulated in Clause 10.3 (*Publication of Finance Documents*). The Issuer shall ensure that any amendments to the Finance Documents are duly registered with the CSD and each other relevant organisation or authority.
- 18.4 An amendment to the Finance Documents shall take effect on the date determined by the Noteholders Meeting, in the Written Procedure or by the Agent, as the case may be.

## **19 Appointment and Replacement of the Agent**

### **19.1 Appointment of Agent**

- 19.1.1 By subscribing for Notes, each initial Noteholder appoints the Agent to act as its agent in all matters relating to the Notes and the Finance Documents, and authorises the Agent to act on its behalf (without first having to obtain its consent, unless such consent is specifically required by these Terms and Conditions) in any legal or arbitration proceedings relating to the Notes held by such Noteholder. By acquiring Notes, each subsequent Noteholder confirms such appointment and authorisation for the Agent to act on its behalf.
- 19.1.2 The Agent is not acting as an advisor (whether legal, financial or otherwise) to the Noteholders.
- 19.1.3 Each Noteholder shall immediately upon request provide the Agent with any such documents, including a written power of attorney or other proof of authorisation (in form and substance satisfactory to the Agent), that the Agent deems necessary for the purpose of exercising its rights and/or carrying out its duties under the Finance Documents. The Agent is under no obligation to represent a Noteholder which does not comply with such request.
- 19.1.4 The Issuer shall promptly upon request provide the Agent with any documents and other assistance (in form and substance satisfactory to the Agent), that the Agent deems necessary for the purpose of exercising its rights and/or carrying out its duties under the Finance Documents.
- 19.1.5 The Agent is entitled to fees for its work and to be indemnified for costs, losses and liabilities on the terms set out in the Finance Documents and the Agency Agreement and the Agent's obligations as Agent under the Finance Documents are conditioned upon the due payment of such fees and indemnifications.
- 19.1.6 The Agent may act as agent or trustee for several issues of securities issued by or relating to the Issuer and other Group Companies notwithstanding potential conflicts of interest.

### **19.2 Duties of the Agent**

- 19.2.1 The Agent shall represent the Noteholders in accordance with the Finance Documents. The Agent is not responsible for the content, legal validity, due execution or enforceability of the Finance Documents.
- 19.2.2 When acting in accordance with the Finance Documents, the Agent is always acting with binding effect on behalf of the Noteholders. The Agent shall carry out its duties under the Finance Documents in a reasonable, proficient and professional manner, with reasonable care and skill.
- 19.2.3 The Agent is entitled to delegate its duties to other professional parties, but the Agent shall remain liable for the actions of such parties under the Finance Documents.
- 19.2.4 The Agent shall treat all Noteholders equally and, when acting pursuant to the Finance Documents, act with regard only to the interests of the Noteholders and shall not be required to have regard to the interests or to act upon or comply with any direction or request of any other person, other than as explicitly stated in the Finance Documents.
- 19.2.5 The Agent is entitled to engage external experts when carrying out its duties under the Finance Documents. The Issuer shall on demand by the Agent pay all costs for external

experts engaged after the occurrence of an Event of Default, or for the purpose of investigating or considering (i) an event which the Agent reasonably believes is or may lead to an Event of Default or (ii) a matter relating to the Issuer which the Agent reasonably believes may be detrimental to the interests of the Noteholders under the Finance Documents. Any compensation for damages or other recoveries received by the Agent from external experts engaged by it for the purpose of carrying out its duties under the Finance Documents shall be distributed in accordance with Clause 14 (*Distribution of proceeds*).

19.2.6 Notwithstanding any other provision of the Finance Documents to the contrary, the Agent is not obliged to do or omit to do anything if it would or might in its reasonable opinion constitute a breach of any law or regulation.

19.2.7 If in the Agent's reasonable opinion the cost, loss or liability which it may incur (including reasonable fees to the Agent) in complying with instructions of the Noteholders, or taking any action at its own initiative, will not be covered by the Issuer, the Agent may refrain from acting in accordance with such instructions, or taking such action, until it has received such funding or indemnities (or adequate Security has been provided therefore) as it may reasonably require.

19.2.8 The Agent shall give a notice to the Noteholders (i) before it ceases to perform its obligations under the Finance Documents by reason of the non-payment by the Issuer of any fee or indemnity due to the Agent under the Finance Documents or the Agency Agreement or (ii) if it refrains from acting for any reason described in Clause 19.2.7.

### 19.3 **Limited liability for the Agent**

19.3.1 The Agent will not be liable to the Noteholders for damage or loss caused by any action taken or omitted by it under or in connection with any Finance Document, unless directly caused by its negligence or wilful misconduct. The Agent shall never be responsible for indirect loss.

19.3.2 The Agent shall not be considered to have acted negligently if it has acted in accordance with advice from or opinions of reputable external experts or if the Agent has acted with reasonable care in a situation when the Agent considers that it is detrimental to the interests of the Noteholders to delay the action in order to first obtain instructions from the Noteholders.

19.3.3 The Agent shall not be liable for any delay (or any related consequences) in crediting an account with an amount required pursuant to the Finance Documents to be paid by the Agent to the Noteholders, provided that the Agent has taken all necessary steps as soon as reasonably practicable to comply with the regulations or operating procedures of any recognised clearing or settlement system used by the Agent for that purpose.

19.3.4 The Agent shall have no liability to the Noteholders for damage caused by the Agent acting in accordance with instructions of the Noteholders given in accordance with Clause 15 (*Decisions by Noteholders*) or a demand by Noteholders given pursuant to Clause 13.1.

19.3.5 Any liability towards the Issuer which is incurred by the Agent in acting under, or in relation to, the Finance Documents shall not be subject to set-off against the obligations of the Issuer to the Noteholders under the Finance Documents.

## 19.4 Replacement of the Agent

- 19.4.1 Subject to Clause 19.4.6, the Agent may resign by giving notice to the Issuer and the Noteholders, in which case the Noteholders shall appoint a successor Agent at a Noteholders' Meeting convened by the retiring Agent or by way of Written Procedure initiated by the retiring Agent.
- 19.4.2 Subject to Clause 19.4.6, if the Agent is Insolvent, the Agent shall be deemed to resign as Agent and the Issuer shall within ten (10) Business Days appoint a successor Agent which shall be an independent financial institution or other reputable company which regularly acts as agent under debt issuances.
- 19.4.3 A Noteholder (or Noteholders) representing at least ten (10) per cent. of the Adjusted Nominal Amount may, by notice to the Issuer (such notice may only be validly given by a person who is a Noteholder on the Business Day immediately following the day on which the notice is received by the Issuer and shall, if given by several Noteholders, be given by them jointly), require that a Noteholders' Meeting is held for the purpose of dismissing the Agent and appointing a new Agent. The Issuer may, at a Noteholders' Meeting convened by it or by way of Written Procedure initiated by it, propose to the Noteholders that the Agent be dismissed and a new Agent appointed.
- 19.4.4 If the Noteholders have not appointed a successor Agent within ninety (90) days after (i) the earlier of the notice of resignation was given or the resignation otherwise took place or (ii) the Agent was dismissed through a decision by the Noteholders, the Issuer shall appoint a successor Agent which shall be an independent financial institution or other reputable company which regularly acts as agent under debt issuances.
- 19.4.5 The retiring Agent shall, at its own cost, make available to the successor Agent such documents and records and provide such assistance as the successor Agent may reasonably request for the purposes of performing its functions as Agent under the Finance Documents.
- 19.4.6 The Agent's resignation or dismissal shall only take effect upon the appointment of a successor Agent and acceptance by such successor Agent of such appointment and the execution of all necessary documentation to effectively substitute the retiring Agent.
- 19.4.7 Upon the appointment of a successor, the retiring Agent shall be discharged from any further obligation in respect of the Finance Documents but shall remain entitled to the benefit of the Finance Documents and remain liable under the Finance Documents in respect of any action which it took or failed to take whilst acting as Agent. Its successor, the Issuer and each of the Noteholders shall have the same rights and obligations amongst themselves under the Finance Documents as they would have had if such successor had been the original Agent.
- 19.4.8 In the event that there is a change of the Agent in accordance with this Clause 19.4, the Issuer shall execute such documents and take such actions as the new Agent may reasonably require for the purpose of vesting in such new Agent the rights, powers and obligation of the Agent and releasing the retiring Agent from its further obligations under the Finance Documents and the Agency Agreement. Unless the Issuer and the new Agent agrees otherwise, the new Agent shall be entitled to the same fees and the same indemnities as the retiring Agent.



## **20 Appointment and Replacement of the Issuing Agent**

- 20.1 The Issuer appoints the Issuing Agent to manage certain specified tasks under these Terms and Conditions and in accordance with the legislation, rules and regulations applicable to and/or issued by the CSD and relating to the Notes.
- 20.2 The Issuing Agent may retire from its assignment or be dismissed by the Issuer, provided that the Issuer has approved that a commercial bank or securities institution approved by the CSD accedes as new Issuing Agent at the same time as the old Issuing Agent retires or is dismissed. If the Issuing Agent is Insolvent, the Issuer shall immediately appoint a new Issuing Agent, which shall replace the old Issuing Agent as issuing agent in accordance with these Terms and Conditions.

## **21 No Direct Actions by Noteholders**

- 21.1 A Noteholder may not take any steps whatsoever against the Issuer to enforce or recover any amount due or owing to it pursuant to the Finance Documents, or to initiate, support or procure the winding-up, dissolution, liquidation, company reorganisation (Sw. *företagsrekonstruktion*) or bankruptcy (Sw. *konkurs*) (or its equivalent in any other jurisdiction) of the Issuer in relation to any of the liabilities of the Issuer under the Finance Documents.
- 21.2 Clause 21.1 shall not apply if the Agent has been instructed by the Noteholders in accordance with the Finance Documents to take certain actions but fails for any reason to take, or is unable to take (for any reason other than a failure by a Noteholder to provide documents in accordance with Clause 19.1.3), such actions within a reasonable period of time and such failure or inability is continuing. However, if the failure to take certain actions is caused by the non-payment by the Issuer of any fee or indemnity due to the Agent under the Finance Documents or the Agency Agreement or by any reason described in Clause 19.2.7, such failure must continue for at least forty (40) Business Days after notice pursuant to Clause 19.2.8 before a Noteholder may take any action referred to in Clause 21.1.
- 21.3 The provisions of Clause 21.1 shall not in any way limit an individual Noteholder's right to claim and enforce payments which are due to it under Clause 9.5 (*Mandatory repurchase due to a Change of Control Event or a Listing Failure*) or other payments which are due by the Issuer to some but not all Noteholders.

## **22 Prescription**

- 22.1 The right to receive repayment of the principal of the Notes shall be prescribed and become void ten (10) years from the Redemption Date. The right to receive payment of interest (excluding any capitalised interest) shall be prescribed and become void three (3) years from the relevant due date for payment. The Issuer is entitled to any funds set aside for payments in respect of which the Noteholders' right to receive payment has been prescribed and has become void.
- 22.2 If a limitation period is duly interrupted in accordance with the Swedish Act on Limitations (Sw. *preskriptionslag (1981:130)*), a new limitation period of ten (10) years with respect to the right to receive repayment of the principal of the Notes, and of three (3) years with respect to receive payment of interest (excluding capitalised interest) will commence, in both cases calculated from the date of interruption of the limitation period, as such date is determined pursuant to the provisions of the Swedish Act on Limitations.

## **23 Notices and Press releases**

### **23.1 Notices**

23.1.1 Any notice or other communication to be made under or in connection with the Finance Documents:

- (a) if to the Agent, shall be given at the address registered with the Swedish Companies Registration Office (*Sw. Bolagsverket*) on the Business Day prior to dispatch or, if sent by email by the Issuer, to such email address notified by the Agent to the Issuer from time to time;
- (b) if to the Issuer, shall be given at the address registered with the Swedish Companies Registration Office on the Business Day prior to dispatch or, if sent by email by the Agent, to such email address notified by the Issuer to the Agent from time to time; and
- (c) if to the Noteholders, shall be given at their addresses as registered with the CSD, on the Business Day prior to dispatch, and by either courier delivery (to the extent practically possible) or letter for all Noteholders. A notice to the Noteholders shall also be published on the website of the Group and the Agent.

23.1.2 Any notice or other communication made by one person to another under or in connection with the Finance Documents shall be sent by way of courier, personal delivery or letter (and, if between the Agent and the Issuer, by email) and will only be effective, in case of courier or personal delivery, when it has been left at the address specified in Clause 23.1.1 or, in case of letter, three (3) Business Days after being deposited postage prepaid in an envelope addressed to the address specified in Clause 23.1.1 or, in case of email to the Agent or the Issuer, when received in legible form by the email address specified in Clause 23.1.1.

23.1.3 Failure to send a notice or other communication to a Noteholder or any defect in it shall not affect its sufficiency with respect to other Noteholders.

### **23.2 Press releases**

23.2.1 Any notice that the Issuer or the Agent shall send to the Noteholders pursuant to Clauses 9.3 (*Voluntary total redemption (Call option)*), 9.4 (*Early redemption due to illegality*), 10.1.2, 13.3, 15.15, 16.1, 17.1 and 18.3 shall also be published by way of press release by the Issuer or the Agent, as applicable.

23.2.2 In addition to Clause 23.2.1, if any information relating to the Notes or the Issuer contained in a notice the Agent may send to the Noteholders under these Terms and Conditions has not already been made public by way of a press release, the Agent shall before it sends such information to the Noteholders give the Issuer the opportunity to issue a press release containing such information. If the Issuer does not promptly issue a press release and the Agent considers it necessary to issue a press release containing such information before it can lawfully send a notice containing such information to the Noteholders, the Agent shall be entitled to issue such press release.

## **24 Force Majeure and Limitation of Liability**

24.1 Neither the Agent nor the Issuing Agent shall be held responsible for any damage arising out of any legal enactment, or any measure taken by a public authority, or war, strike, lockout, boycott, blockade or any other similar circumstance (a “**Force Majeure Event**”). The reservation in respect of strikes, lockouts, boycotts and

blockades applies even if the Agent or the Issuing Agent itself takes such measures, or is subject to such measures

- 24.2 The Issuing Agent shall have no liability to the Noteholders if it has observed reasonable care. The Issuing Agent shall never be responsible for indirect damage with exception of gross negligence and wilful misconduct.
- 24.3 Should a Force Majeure Event arise which prevents the Agent or the Issuing Agent from taking any action required to comply with these Terms and Conditions, such action may be postponed until the obstacle has been removed.
- 24.4 The provisions in this Clause 24 apply unless they are inconsistent with the provisions of the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act which provisions shall take precedence.

## **25 Governing Law and Jurisdiction**

- 25.1 These Terms and Conditions, and any non-contractual obligations arising out of or in connection therewith, shall be governed by and construed in accordance with the laws of Sweden.
- 25.2 The Issuer submits to the non-exclusive jurisdiction of the City Court of Stockholm (Sw. *Stockholms tingsrätt*).
-

We hereby certify that the above terms and conditions are binding upon ourselves

Place:

Date:

**STENDÖRREN FASTIGHETER AB (PUBL)**  
**as Issuer**

---

Name:

We hereby undertake to act in accordance with the above terms and conditions to the extent they refer to us.

Place:

Date:

**NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)**  
**as Agent**

---

Name:

## **Schedule 1**

### **Conditions Precedent**

#### **1 Bolagsdokument**

- (a) A copy of the constitutional documents of the Issuer.
- (b) A copy of a resolution of the board of directors of the Issuer:
  - (i) approving the terms of, and the transactions contemplated by, the Finance Documents to which it is a party and resolving that it execute, deliver and perform the Finance Documents to which it is a party;
  - (ii) authorising a specified person or persons to execute the Finance Documents to which it is a party on its behalf; and
  - (iii) authorising a specified person or persons, on its behalf, to sign and/or despatch all documents and notices to be signed and/or despatched by it under or in connection with the Finance Documents to which it is a party.
- (c) A specimen of the signature of each person authorised by the resolution referred to in paragraph (b) above in relation to the Finance Documents and related documents..
- (d) A Compliance Certificate calculating covenants as per the latest quarterly financial statements of the Issuer.
- (e) A certificate of an authorised signatory of the Issuer certifying that each copy document relating to it specified in this Part I of Schedule 1 is correct, complete and in full force and effect.

#### **2 Agreements**

The following documents duly executed by all the parties thereto:

- (a) The Terms and Conditions; and
- (b) The Agency Agreement.

## Schedule 2

### Form of Compliance Certificate

To: Nordic Trustee & Agency AB (publ) as Agent  
From: Stendörren Fastigheter AB (publ)  
Date: [●]

Dear Sirs,

**Stendörren Fastigheter AB (publ) – Terms and conditions for Stendörren Fastigheter AB (publ) with respect to the up to SEK 1,000,000,000 senior unsecured floating rate notes (the "Terms and Conditions")**

- (1) We refer to the Terms and Conditions. This is a Compliance Certificate. Terms defined in the Terms and Conditions have the same meaning when used in this Compliance Certificate unless given a different meaning in this Compliance Certificate.
- (2) We confirm that:
  - (a) The Interest Cover Ratio on the Test Date [*date*], was [●].
  - (b) The Equity Ratio on the Test Date [*date*], was [●]; and
  - (c) Belåningsgraden på Testdatumet [*datum*] var [●].
- (3) We set out below calculations establishing the figures in paragraph (2):  
[●]
- (4) [We confirm that no Event of Default is continuing.] [*If this statement cannot be made, the certificate should identify any Event of Default that is continuing and the steps, if any, being taken to remedy it.*]  
  
[*Or, in case of an issue of Subsequent Notes: We confirm that no Event of Default is continuing or would result following the expiry of a grace period, the giving of notice, the making of any determination (or any combination of the foregoing) or from the issue of Subsequent Notes.*]
- (5) Attached hereto you will find copies of any notices sent to the Regulated Market.

---

[●]

---

[●]

## 12 Definitioner

<b>Bolaget eller Emittenten</b>	är Stendörren Fastigheter AB (publ), ett publikt aktiebolag med organisationsnummer 556825-4741.
<b>Euroclear Sweden</b>	är Euroclear Sweden AB, ett privat aktiebolag med organisationsnummer 556112-8074.
<b>EUR</b>	är den officiella valutan i medlemsstater inom den Europeiska Unionen, som har valutan i enlighet med EG-fördragets reglering avseende den Europeiska och Monetära Unionen.
<b>Stendörren</b>	är Bolaget eller Koncernen, beroende på sammanhanget.
<b>Koncernen</b>	är Bolaget tillsammans med dotterbolag.
<b>Emissionsinstitut eller Swedbank</b>	är Swedbank AB (publ), ett publikt bankaktiebolag med organisationsnummer 502017-7753.
<b>Nasdaq Stockholm</b>	är den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm AB, ett privat aktiebolag med organisationsnummer 556420-8394.
<b>Obligationer(na)</b>	är icke efterställda icke säkerställda obligationer med rörlig ränta i Stendörren Fastigheter AB (publ) (ISIN: SE0011282052).
<b>Villkoren</b>	är villkoren för Obligationerna.
<b>SEK</b>	är svenska kronor.

## 13 Adresser

### Emittent:

**Stendörren Fastigheter AB (publ)**  
Strandvägen 5 A  
114 51 Stockholm  
(www).stendorren.se

Telefon: 08-12 13 17 00

### Agent:

**Nordic Trustee & Agency AB (publ)**  
Norrandsgatan 23  
Box 7329  
103 90 Stockholm  
(www).nordictrustee.com

Telefon: 08-783 79 00

### Emissionsinstitut:

**Swedbank AB (publ)**  
Malmskillnadsgatan 23  
105 34 Stockholm  
(www).swedbank.se

Telefon: 08-585 900 00

### Legal rådgivare till Emittenten:

**Advokatfirman Vinge KB**  
Smålandsgatan 20  
Box 1703  
111 87 Stockholm  
(www).vinge.se

Telefon: 010-614 30 00

### Värdepapperscentral:

**Euroclear Sweden AB**  
Klarabergsviadukten 63  
Box 191  
101 23 Stockholm  
(www).euroclear.com

Telefon: 08-402 90 00