

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (PUBL)

**PROSPEKT AVSEENDE UPPTAGANDE TILL HANDEL
AV SENIORA SÄKERSTÄLLDA INLÖSENBARA
OBLIGATIONER OM 600 000 000 SEK MED FAST
RÄNTA**

2021/2024

ISIN: SE0015556535

12 maj 2021

Prospektet är giltigt i upp till tolv månader från datumet för godkännandet. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till detta prospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt efter giltighetstidens utgång.

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av Point Properties Portfolio 1 (publ), med organisationsnummer 559199-0352 ("**Bolaget**" eller "**Emittenten**", eller tillsammans med dess direkt eller indirekt ägda dotterbolag "**Koncernen**", enligt vad sammanhanget kräver). Prospektet har upprättats i samband med ansökan om upptagande till handel av Bolagets obligationer emitterade inom ramen för Bolagets emission av seniora, säkerställda, inlösenbara obligationer till ett nominellt belopp om 600 000 000 SEK med fast ränta, förfall 2021/2024 och med ISIN: SE0015556535 ("**Obligationerna**") som emitterades den 22 mars 2021 ("**Emissionsdagen**") i enlighet med villkoren för Obligationerna ("**Villkoren**") ("**Obligationsemissionen**") på Nasdaq Stockholm AB:s lista för företagsobligationer ("**Nasdaq Stockholm**"). Hänvisningar till "SEK" avser svenska kronor. För Prospektet gäller definitionerna som framgår i Villkoren, om inte annat anges. Emittentens skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten är säkerställda av Transaktionssäkerhetsdokumenten.

Detta Prospekt har upprättats och godkänts av Finansinspektionen i enlighet med artikel 20 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("**Prospektförordningen**"). Sådant godkännande och sådan registrering innebär emellertid inte någon garanti från Finansinspektionen att informationen i Prospektet är korrekt eller fullständig.

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, och kommer inte att registreras, enligt 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. Prospektet finns tillgängligt på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se) och på Bolagets webbplats (www.pointproperties.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 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 "*Risikfaktorer*" nedan.

Prospektet ska läsas tillsammans med alla handlingar som är införlivade genom hänvisning (se avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*" nedan), samt eventuella tillägg till Prospektet.

Obligationerna kanske inte är 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 presumtiv investerare ska i synnerhet (i) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en meningsfull bedömning av Obligationerna, fördelarna och riskerna med att investera i Obligationerna samt den information som ryms eller införlivas genom hänvisning i detta Prospekt eller i tillämpliga 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.

Prospektet regleras av svensk lag. Tvister som rör, eller är relaterade till, innehållet i Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Stockholms tingsrätt är första domstolsinstans.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	3
RISKFÄKTORER	8
OBLIGATIONERNA I KORTHET	15
INFORMATION OM BOLAGET OCH KONCERNEN	19
STYRELSE, LEDNING OCH REVISORER	25
ÖVRIG INFORMATION	27
HISTORISK FINANSIELL INFORMATION	29
FULLSTÄNDIGA VILLKOR FÖR OBLIGATIONERNA	31
ADRESSER	153

SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av Point Properties Portfolio 1 AB (publ), org.nr 559199-0352 ("Bolaget" eller "Emittenten" eller, tillsammans med Emittentens dotterbolag, "Koncernen"), i anledning av Emittentens ansökan om upptagande till handel av obligationer emitterade under Emittentens icke efterställda säkerställda inlösenbara obligationer med fast ränta 2021/2024 med ISIN SE0015556535 till ett nominellt belopp om 600 000 000 SEK ("Obligationerna") vilka emitterades 22 mars 2021 ("Obligationsemissionen") i enlighet med villkoren för Obligationerna ("Villkoren") på företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm AB ("Nasdaq Stockholm"). Emittentens identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 5493001CUW07T81KD437. Emittentens registrerade adress är c/o AB Fastator, Linnégatan 2, 114 47 Stockholm och har telefonnummer 08-660 67 00. Bolagets hemsida är www.pointproperties.se. Denna sammanfattning utgör en prospektsammanfattning i enlighet med artikel 7 i Prospektförordningen.

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 12 maj 2021. Finansinspektionen är behörig myndighet enligt Prospektförordningen och har adressen Brunnsgatan 3, Box 7821, 103 97 Stockholm, och telefonnummer 08-40 89 80 00. Finansinspektionens hemsida är www.fi.se.

Denna sammanfattning ska betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i Obligationerna bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. En investerare i Obligationerna kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärke enligt nationell rätt bli tvungen att stå 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, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i Obligationerna.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittenten av värdepapperen?

Bolagsform, etc.	Point Properties Portfolio 1 AB (publ), org.nr 559199-0352 och LEI-beteckning 5493001CUW07T81KD437, är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige vars verksamhet bedrivs enligt aktiebolagslagen (2005:551) och svensk rätt. Bolagets registrerade firma är Point Properties Portfolio 1 AB (publ) och handelsbeteckning är Point Properties. Bolaget bildades och har sin hemvist i Sverige och styrelsen har sitt säte i Stockholm.
Huvudsaklig verksamhet	Bolaget är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i stadskärnor runt om i Sveriges små och mellanstora städer. Genom att utveckla våra fastigheter tar Bolaget ett helhetsgrepp kring handel, samhällsservice och boende.
Större aktieägare	Bolaget är ett indirekt helägt dotterbolag till Aktiebolaget Fastator (publ), org.nr 556678-6645.
Viktigaste administrerande direktörer	Bolagets styrelse består av tre ledamöter (Svante Bengtsson, Christoffer Strömbäck och Magnus Åkesson). Magnus Åkesson är även verkställande direktör.
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB är Bolagets revisor och har varit Bolagets revisor under perioden för den historiska finansiella informationen vilken är införlivad i Prospektet genom hänvisning. Magnus Thorling huvudansvarig revisor. Magnus Thorling är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har kontorsadressen: Torsgatan 21, 113 97 Stockholm.

Finansiell nyckelinformation för Koncernen

Den historiska finansiella nyckelinformationen som presenteras i sammandrag nedan härrör från Koncernens konsoliderade och reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret 2019 och Koncernens bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2020. Då Bolaget registrerades hos Bolagsverket den 18 mars 2019 avser resultaträkningsrelaterade poster i Koncernens konsoliderade finansiella rapport för räkenskapsåret 2019 endast perioden 18 mars – 31 december 2019.

Resultaträkning (Koncernen)

(TSEK)	Helår 2019	Helår 2020
Rörelseresultat	9 913	24 980

Balansräkning (Koncernen)

(TSEK)	2019-12-31	2020-12-31
Finansiell nettoskuld (långfristiga skulder plus kortfristiga skulder minus likvida medel)	561 807	615 559

Kassaflödesanalys (Koncernen)

(TSEK)	Helår 2019	Helår 2020
Nettokassaflöde från löpande verksamhet	7 162	8 606
Nettokassaflöde från investeringsverksamhet	-343 099	-11 880
Nettokassaflöde från finansieringsverksamhet	364 607	-13 751

Specifika nyckelrisker för Bolaget

Risker **Fastigheternas värdeförändring och värdering.** Koncernen är exponerad mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. En sänkning av marknadsvärdet får en negativ påverkan på resultatet då Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40. Koncernens fastighetsportfölj är beläget i små och mellanstora städer i Sverige. Per den 31 december 2020 bestod Koncernens fastighetsportfölj av 9 fastigheter och fastighetsbeståndet värderades till cirka 748,9 miljoner kronor. Såväl Emittentens interna värderingar som värderingar framtagna av externa värderingsinstitut baseras på ett antal antaganden. Det finns därmed en risk att värderingarna har baserats på antaganden som helt eller delvis inte stämmer, vilket kan ge en felaktig bild av värdet på Koncernens fastighetsportfölj och därmed även av Koncernens finansiella ställning. Värdet på Koncernens fastigheter påverkas vidare av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer som hyresnivå, avtalsperiod, vakansnivå, kostnader för drift och underhåll samt planerade eller nyligen utförda investeringar eller reparationer (se Ökade eller oförutsedda drift- och underhållskostnader nedan), dels marknadsspecifika faktorer som utbud och efterfrågan på fastigheter samt direktavkastningskrav, kalkylräntor och räntenivå i jämförbara transaktioner på fastighetsmarknader där Koncernen är verksam. Koncernen utför även i viss utsträckning värderingar av potentiella byggrätter, som en del av sin fastighetsvärdering, där värden är föremål för osäkerheter på grund av fastställandet och de rättsliga effekterna av detaljplaner. Omfattande minskningar av eller felaktigheter i fastighetsvärde eller byggrätters värde kan försämra Koncernens möjligheter att erhålla finansiering (se avsnittet Refinansierings- och likviditetsrisker nedan) samt Koncernens utrymme att investera i nya fastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt, som är en del av Koncernens löpande verksamhet.

Hyresintäkter och hyresutveckling. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter och Koncernen är därmed beroende av att dess fastigheter genererar hyresintäkter, vilket bland annat påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och hyresnivåer. Koncernens totala hyresintäkter för räkenskapsåret 2020 uppgick till 65,4 miljoner kronor och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 87 procent. Den genomsnittliga avtalstiden för Koncernens

hyresavtal var 3,6 år per den 31 december 2020. Sjunkande hyresintäkter och ökade vakanser kan leda till lägre fastighetspriser på marknaden generellt och för Koncernen specifikt, vilket kan påverka både värderingen av fastigheterna och Koncernens rörelseintäkter negativt.

Renommé. Renommérisk är risken som innebär att en händelse eller en omständighet kan ogynnsamt påverka Koncernens renommé bland myndigheter, ägare, anställda, hyresgäster, joint venture-parter och andra intressenter, vilket i sin tur kan resultera i förlust av intäkter hos Koncernen. Ett gott renommé är följaktligen centralt för Koncernen, dess verksamhet och dess intäktsförmåga. Några av styrelsemedlemmarna i Emittentens moderbolag är före detta politiker och/eller välkända affärsmän och skulle Emittenten eller någon av de Koncernens intressebolag, styrelsemedlemmar, ledande befattningshavare eller nyckelmedarbetare som associeras med Koncernen agera på ett sätt som står i konflikt med de värderingar som Koncernen representerar, eller om Koncernens investeringar inte uppfyller marknads förväntningar, kan Koncernens renommé skadas. Därutöver finns en risk att sådana individer inte följer policys eller riktlinjer, vilket kan resultera i kostnader för regelefterlevnad och renomméskada hos Koncernen.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Typ och kategori av värdepapper:	Obligationerna utgör skuldförbindelser, av den typ och sort som anges i 1 kap. 3 § lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
ISIN:	SE0015556535.
Valuta:	Svenska kronor ("SEK").
Nominellt belopp:	100 000 kronor.
Minsta tillåtna investering vid Obligations-emissionen:	1 200 000 kronor.
Antal emitterade värdepapper:	Vid datumet för Prospektet har 6 000 obligationer emitterats.
Löptid:	Från och med 22 mars 2021 till och med 22 mars 2024.
Ränta:	Obligationerna löper med en fast årlig ränta om 5,00 procent. Räntan betalas kvartalsvis i efterskott den 22 mars, 22 juni, 22 september och 22 december varje år, med den första räntebetalningsdagen den 22 juni 2021 och den sista räntebetalningsdagen på den relevanta återbetalningsdagen eller, om sådan dag inte är en bankdag, den bankdag som följer vid tillämpning av bankdagskonventionen.
Status och senioritet:	Obligationerna utgör direkta, allmänna, ovillkorliga, icke efterställda och säkerställda fordringar gentemot Emittenten och ska vid var tid, utom då annan ordning följer av tvingande lag, ha prioritet minst <i>pari passu</i> med samtliga direkta, ovillkorliga, icke efterställda och icke säkerställda skulder och utan inbördes företräde sinsemellan.
Överlåtelsestrukturer:	Obligationerna är fritt överlåtbara. Notera dock att innehavare av Obligationerna kan vara föremål för restriktioner och förbud för försäljning och köp av Obligationerna, såsom tillämpligt från tid till annan enligt lokala lagar som är tillämpliga på innehavaren.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Upptagande till handel:	Obligationerna är sedan tidigare upptagna till handel på Nasdaq First North. Obligationerna kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista eller, om sådant
--------------------------------	---

upptagande till handel inte är möjligt att uppnå eller erhålla, på en annan reglerad marknad (så som det definieras i Direktivet om marknader för finansiella instrument 2014/65/EU (MiFID II), i dess ändrade lydelse).

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

Risker

Risker relaterade till Transaktionssäkerheter. Obligationerna utgör direkta, generella, ovillkorliga, icke-efterställda och säkerställda obligationer av Emittenten. Detta innebär att vid händelse av Emittentens konkurs, omorganisation eller likvidation får obligationsinnehavarna vanligtvis betalt efter att eventuella prioriterade borgenärer har erhållit full betalning, förutsatt att obligationsinnehavarnas anspråk inte är säkerställt av transaktionssäkerheten för Obligationerna ("Transaktionssäkerheten"). Viss Transaktionssäkerhet beviljas efter emissionsdatumet eller uppnår sakrättsligt skydd vid ett senare tillfälle och är därmed föremål för tillämpliga frister för åtgärder och tills sådana åtgärder har vidtagits, kan obligationsinnehavarnas säkerhetsställning vara begränsad. I den utsträckning Transaktionssäkerheten hänför sig till tillgångar i Emittentens dotterbolag, kommer varje beviljad säkerhet vara begränsad i omfattning för att vara förenlig med begränsningar i finansiellt stöd, kapitalskyddsregler eller liknande restriktioner enligt tillämplig lag. Transaktionssäkerheten kan således inte vara verkställbar vid händelse av utebliven betalning av Emittenten, eller endast delvis verkställbar, vilket kan begränsa ersättningen som kan återkrävas av obligationsinnehavarna. Vissa av de pantsatta tillgångarna kan bli illikvida och marknadsvärdet för dem kan bli svårt att fastställa. Exempelvis finns det en risk att aktiepant som ställts som säkerhet till förmån för obligationsinnehavarna endast tillgodoser en begränsad återbetalning, till viss del eftersom aktierna kan visa sig vara illikvida eller mindre värda för andra parter än för Koncernen. Det är inte säkert att de säkerställda tillgångarna kommer vara realiserbara, eller även om de är realiserbara, att det inte kommer vara fördröjningar i realisationen av tillgångarnas värde. Detta kan resultera i att obligationsinnehavarna inte kan återkräva hela eller något av värdet vid en exekutiv tvångsförsäljning av sådana pantsatta aktier. Om intäkterna från en exekutiv försäljning inte är tillräckliga för att återbetala alla förfallna belopp enligt eller avseende Obligationerna, kommer obligationsinnehavarna endast ha en osäkerställd fordran på återstående tillgångar, om sådana finns. Transaktionssäkerheten kommer därutöver vara föremål för lagar som generellt skyddar gäldenärer och borgenärer, inklusive restriktioner gällande olovliga överföringar eller återvinning och tillämpliga frister för åtgärder enligt relevant konkurslag. Dessa restriktioner kan ge en konkursförvaltare eller andra borgenärer en rätt att utmana eller återvinna Transaktionssäkerheten.

Beroende av dotterbolag. En betydande del av Emittentens tillgångar och intäkter är hänförliga till Emittentens dotterbolag. Emittenten innehar få betydande tillgångar som inte utgörs av direkta och indirekta investeringar i dess dotterbolag. Emittenten är följaktligen beroende av att erhålla tillräckliga inkomster hänförliga till verksamheten och ägandet i sådana dotterbolag och enheter inom Koncernen för att kunna uppfylla sina förpliktelser. Emittentens dotterbolag är juridiskt separerade och avskilda från Emittenten och har inga skyldigheter att erlagga betalning för förfallna skulder avseende Emittentens förpliktelser och åtaganden eller att göra medel tillgängliga för sådana betalningar. Dotterbolagens förmåga att göra sådana betalningar till Emittenten påverkas av, bland annat, tillgången till medel. Dotterbolagen är dessutom tillåtna att under vissa omständigheter, i enlighet med dess finansiella arrangemang, erhålla eller upprätthålla extern finansiering och för att säkra deras skyldigheter enligt sådana arrangemang. Skulle en betalningsinställelse inom sådan extern finansiering inträffa, så skulle det påverka dotterbolagens finansiella förmåga och möjlighet att finansiera Emittenten. Avtal som ingåtts av Emittentens dotterbolag kan dessutom innehålla bestämmelser med utdelningsbegränsningar som således begränsar sådana bolags möjligheter att göra utdelningar för dess aktier som ägs av Emittenten. Om värdet av affärsverksamheten i dotterbolagen skulle minska, eller om Emittenten inte skulle erhålla tillräckliga inkomster från sådana företag, kan detta följaktligen ha en väsentlig ogynnsam påverkan på Koncernens intäkter och finansiella ställning.

NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDET TILL HANDEL PÅ EN REGLERAD MARKNAD

På vilka villkor och enligt vilken tidplan kan jag investera i detta värdepapper?

Emittenten avser att ta upp Obligationerna till handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista. Förta dag för handel är planerad till den 17 maj 2021. Ansökan om upptagande till handel av Obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista kommer att lämnas in i omedelbar anslutning till FI:s godkännande av detta Prospekt. Det senaste datumet för upptagande till handel av Obligationerna på Nasdaq Stockholm är 21 maj 2021. De totala kostnaderna för upptagande till handel av Obligationerna beräknas uppgå till cirka 250 000 SEK.

Varför upprättas detta Prospekt?

Prospektet upprättas med anledning av att Emittenten enligt Villkoren ska tillse att Obligationerna tas upp till handel på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad och detta Prospekt har upprättats i syfte att ansöka om upptagande till handel av Obligationerna på Nasdaq Stockholm.

Nettobeloppet från Obligationsemissionen ska användas (i) till återbetalning av utestående obligationer med ett belopp motsvarande cirka 380 000 000 kronor, (ii) till finansiering av vissa förvärv med ett belopp motsvarande cirka 151 530 000 kronor och (iii) därefter till Koncernens allmänna affärsändamål.

Pareto Securities AB som var rådgivare till Bolaget i samband med Obligationsslånet kan ha engagerat sig i, och kan i framtiden engagera sig i, investment banking och/eller andra tjänster för Bolaget och Koncernen i deras löpande verksamhet. Pareto Securities AB kan därför ha framtida förbindelser med Koncernen utöver vad som följer av deras roll vid utfärdandet av Obligationerna. Följaktligen kan intressekonflikter uppstå i framtiden.

RISKFAKTORER

I detta avsnitt beskrivs riskfaktorer som är specifika för Bolaget och värdepapperen och som Bolaget anser är väsentliga för Bolaget verksamhet och framtida utveckling och för investerare i Obligationerna för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Utöver nedanstående riskfaktorer uppmanas investerare att ta del av övrig information i Prospektet och bilda sig en egen uppfattning om lämpligheten av en investering i Obligationerna.

Riskfaktorerna är uppdelade i olika kategorier såsom risker relaterade till Koncernens finansiella ställning, risker relaterade till branschen och marknaden, legala och regulatoriska risker samt riskfaktorer hänförliga till värdepapperen. Riskfaktorer som bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. I de fall en riskfaktor kan kategoriseras in under mer än en kategori, förekommer riskfaktorn endast under den kategori som är mest relevant för riskfaktorn i fråga. Väsentligheten bedöms huvudsakligen utifrån två kriterier, (i) sannolikheten att risken inträffar och (ii) omfattningen av den negativa effekten som riskens inträffande kan ha för Bolaget, Koncernen och eventuella investerare. För att på ett tydligt och konkret sätt förmedla bedömningen av riskens väsentlighet utifrån de två kriterierna, beskrivs riskfaktorerna med kvantitativ information och/eller en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medelhög och hög.

Oavsett om Bolaget har bedömt väsentligheten och sannolikheten av en riskfaktor såsom låg, medelhög eller hög har samtliga riskfaktorer i detta avsnitt bedömts vara specifika och väsentliga för Bolaget och Obligationerna i den mening som avses i Prospektförordningen.

VÄSENTLIGA OCH SPECIFIKA RISKER FÖR BOLAGET OCH KONCERNEN

Risker relaterade till Koncernens finansiella ställning

Fastigheternas värdeförändring och värdering

Koncernen är exponerad mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. En sänkning av marknadsvärdet får en negativ påverkan på resultatet då Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40. Koncernens fastighetsportfölj är beläget i små och mellanstora städer i Sverige. Per den 31 december 2020 bestod Koncernens fastighetsportfölj av 9 fastigheter och fastighetsbeståndet värderades till cirka 748,9 miljoner kronor.

Såväl Emittentens interna värderingar som värderingar framtagna av externa värderingsinstitut baseras på ett antal antaganden. Det finns därmed en risk att värderingarna har baserats på antaganden som helt eller delvis inte stämmer, vilket kan ge en felaktig bild av värdet på Koncernens fastighetsportfölj och därmed även av Koncernens finansiella ställning. Värdet på Koncernens fastigheter påverkas vidare av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer som hyresnivå, avtalsperiod, vakansnivå, kostnader för drift och underhåll samt planerade eller nyligen utförda investeringar eller reparationer (se *Ökade eller oförutsedda drift- och underhållskostnader* nedan), dels marknadsspecifika faktorer som utbud och efterfrågan på fastigheter samt direktavkastningskrav, kalkylräntor och räntenivå i jämförbara transaktioner på fastighetsmarknader där Koncernen är verksam. Koncernen utför även i viss utsträckning värderingar av potentiella byggrätter, som en del av sin fastighetsvärdering, där värden är föremål för osäkerheter på grund av fastställandet och de rättsliga effekterna av detaljplaner.

Omfattande minskningar av eller felaktigheter i fastighetsvärde eller byggrätters värde kan försämra Koncernens möjligheter att erhålla finansiering (se avsnittet *Refinansierings- och likviditetsrisker* nedan) samt Koncernens utrymme att investera i nya fastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt, som är en del av Koncernens löpande verksamhet.

Emittenten bedömer att sannolikheten för inträffandet av en minskning av eller felaktigheter i värdet på Koncernens fastigheter eller byggrätter är *medelhög* på grund av fastighetsspecifika faktorer, marknadsspecifika faktorer och/eller felaktigheter i värderingar. Emittenten bedömer att om riskerna skulle inträffa så skulle den potentiella negativa effekten på Koncernens finansiella ställning vara *medelhög*.

Refinansierings- och likviditetsrisker

Koncernens verksamhet, i synnerhet avseende dess likviditet, förvärv av fastigheter och byggrätter finansieras genom obligationer. Koncernen är därmed beroende av erhållande av lämplig finansiering och refinansiering i tid för att driva en lönsam tillväxt och utveckling.

Koncernens finansieringsalternativ påverkas inte bara av Koncernens finansiella ställning utan även av makroekonomiska faktorer. Exempelvis kan störningar på kapitalmarknaden och räntemarknaden negativt påverka Koncernens möjlighet att erhålla finansiering. Koncernens räntebärande bruttoskulder uppgick per den 31 december 2020 till cirka 375 miljoner kronor motsvarande 50,1 procent av fastighetsportföljens marknadsvärde,

Om Emittenten inte skulle kunna refinansiera, förlänga eller utöka existerande finansiering eller endast kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, eller om marknadsräntan skulle öka samtidigt som refinansieringsmöjligheterna minskar, så kan detta ha en väsentligt negativ påverkan på Emittentens intäkter och finansiella ställning.

Emittenten bedömer att sannolikheten för inträffandet av svårigheter att refinansiera sin utomstående skuld är *låg*. Emittenten bedömer att om risken skulle inträffa så skulle den potentiella negativa effekten vara *medelhög*.

Motpartsrisk

Koncernen är exponerad mot risken att motparter inte uppfyller sina skyldigheter att betala den avtalade hyran, köpeskillingen eller inte uppfyller andra typer av åtaganden. Existerande och potentiella kunder kan befinna sig i situationer, till exempel på grund av ekonomiska omständigheter, som innebär att de inte längre kan betala avtalade hyror i tid eller på annat sätt uppfylla sina åtaganden. Vissa motparter kan särskilt drabbas av negativa finansiella konsekvenser på grund av spridningen av COVID-19 (se avsnitt *Risker relaterade till spridningen av COVID-19* nedan), vilket kan försämra sådana motparters finansiella ställning och förmåga att genomföra betalningar i enlighet med sina åtaganden. Dessutom kan renoveringsprojekt och, i den utsträckning sådant planeras av Koncernen, utvecklingsprojekt försenas om leverantörer inte kan leverera i tid eller om entreprenörer inte kan avsluta projekt som planerat. Om Koncernens motparter inte kan eller är villiga att uppfylla sina åtaganden mot Koncernen så kan detta ha en negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och intäkter.

Emittenten bedömer att sannolikheten för inträffandet av motpartsrisker är *medelhög*. Emittenten bedömer att om riskerna skulle inträffa så skulle den potentiella negativa effekten vara *medelhög*.

Inflation och räntenivåer

Den förväntade inflationstakten påverkar räntan och därmed finansnettot. Kostnaden för räntebärande skulder och andra finansiella kostnader utgör en stor kostnadspost för Koncernen och uppgick till cirka 25,7 miljoner kronor för räkenskapsåret 2020. Utifrån ett långsiktigt perspektiv har förändringar i räntenivåer en väsentlig påverkan på Koncernens finansiella resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Koncernens operativa kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation

även avkastningskraven och fastigheternas marknadsvärde och därmed Koncernens finansiella ställning.

Emittenten bedömer att sannolikheten för inträffandet av inflation- och ränterisker är *låg*. Emittenten bedömer att om risken skulle inträffa så skulle den potentiella negativa effekten vara *medelhög*.

Koncernens affärsverksamhet och bransch

Hysesintäkter och hyresutveckling

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter och Koncernen är därmed beroende av att dess fastigheter genererar hyresintäkter, vilket bland annat påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och hyresnivåer. Koncernens totala hyresintäkter för räkenskapsåret 2020 uppgick till 65,4 miljoner kronor och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 87 procent. Den genomsnittliga avtalstiden för Koncernens hyresavtal var 3,6 år per den 31 december 2020. Sjunkande hyresintäkter och ökade vakanser kan leda till lägre fastighetspriser på marknaden generellt och för Koncernen specifikt, vilket kan påverka både värderingen av fastigheterna och Koncernens rörelseintäkter negativt.

Emittenten bedömer att sannolikheten att riskerna enligt ovan inträffar är *medelhög*. Emittenten bedömer att om riskerna skulle inträffa så skulle den potentiella negativa effekten vara *medelhög*.

Ökade eller oförutsedda drift- och underhållskostnader

Koncernens fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för el, vatten, värme, underhåll och fastighetsskatt samt tomträttsavgälder. Koncernens fastighetskostnader för räkenskapsåret 2020 uppgick till 32,4 miljoner kronor. Flera av dessa kostnader gäller varor och tjänster som endast kan köpas från en eller några få enheter, vilket kan påverka priset. Kostnaden för el och värme är dessutom beroende av väderförhållanden. Koncernens affärsverksamhet, finansiella ställning och intäkter kan påverkas negativt i den mån det inte är möjligt att kompensera högre drift- och underhållskostnader genom att reglera dem i hyresvillkoren eller genom att omförhandla hyresavtalet för att höja hyran. Oförutsedda händelser, som extrema väderförhållanden, kan även ha en negativ påverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och intäkter.

Underhållskostnader är främst hänförliga till åtgärder som syftar till att upprätthålla en fastighets standard på lång sikt eller bibehålla och/eller modernisera den. För att möta kraven från marknaden, specifika hyresgäster eller rättsliga krav, kan sådana kostnader vara betydande och oförutsedda och kan därmed, i den utsträckningen kostnaderna inte ersätts av hyresgästen, ha en negativ påverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och inkomster.

Emittenten bedömer att sannolikheten att riskerna enligt ovan inträffar är *låg*. Emittenten bedömer att om riskerna skulle inträffa så skulle den potentiella negativa effekten vara *låg*.

Förvärv och avyttring av fastigheter

Fastighetstransaktioner är en del av Koncernens verksamhet och är förenat med flera risker. Vid förvärv av fastigheter kan risker även existera i de verksamheter som förvärvas. Till exempel kan hyresgäster frånträda, den förvärvade verksamhetens konton kan vara bristfälligt och/eller så kan verksamheten vara föremål för oförutsedda miljökrav eller skattekrav. Andra omständigheter kan också ha en ogynnsam påverkan på värdet av föremålet för förvärvet.

I samband med utvärderingen av potentiella förvärv genomför Koncernen due diligence-granskningar. Vid en due diligence-granskning är Koncernen till viss del beroende av information från tredje part,

såsom säljaren eller externa rådgivare. Informationen från sådana tredje parter kan vara begränsad, felaktig eller vilseledande och inte tillhandahålla rättvisande bild av förvärvet. Det finns således en risk att väsentliga risker inte identifieras i due diligence-granskningen, vilket kan resultera i förvärv av fastigheter som inte motsvarar Koncernens förväntningar eller att fastigheter förvärvas på ogynnsamma villkor.

Koncernens förmåga att sälja delar av sin fastighetsportfölj på gynnsamma villkor är beroende av fastighetens skick och transaktionsmarknaden. Om Koncernen tvingas sälja delar av sin fastighetsportfölj för att finansiera sin affärsverksamhet, finns det en risk att Koncernen inte kommer att lyckas med att slutföra dessa försäljningar på gynnsamma villkor eller överhuvudtaget. Skulle Koncernen tvingas sälja hela eller delar av sin fastighetsportfölj är det sannolikt att försäljningspriset skulle vara lägre än det pris Koncernen skulle kunna erhålla vid en framtida försäljning.

Om någon av riskerna ovan som avser Koncernens förvärv eller avyttringar skulle inträffa, kan det ha en negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och intäkter.

Emittenten bedömer att sannolikheten att riskerna enligt ovan inträffar är *låg*. Emittenten bedömer att om riskerna skulle inträffa så skulle den potentiella negativa effekten vara *låg*.

Geografiska risker

Som beskrivits ovan i riskfaktorn ”*Fastigheternas värdeförändring och värdering*” fokuserar Koncernens affärsverksamhet främst på investeringar i centralt belägna fastigheter i små och mellanstora städer i Sverige. Om det inriktade geografiska området skulle vara föremål för negativ ekonomisk eller demografisk utveckling kan det ha en ogynnsam påverkan på Koncernens affärsverksamhet, verksamhetsresultat och finansiella ställning.

Emittenten bedömer att sannolikheten att riskerna enligt ovan inträffar är *låg*. Emittenten bedömer att om riskerna skulle inträffa så skulle den potentiella negativa effekten vara *låg*.

Risker relaterade till spridningen av COVID-19 och lägre efterfrågan på detaljhandeln

Den pågående Coronapandemin och spridningen av COVID-19 har negativt påverkat och fortsätter att negativt påverka detaljhandelsbranschen, i vilken en betydande del av Koncernens kunder är verksamma. Ett flertal åtgärder och riktlinjer utformade för att kontrollera utbrottet, liksom den andra vågen av utbrottet, som påverkar branschen har även införts av regeringen, och kan bli föremål för ändringar och tillägg med kort varsel. Därutöver skulle en långvarig eller ökad spridning av COVID-19 kunna resultera i förändrade vanor hos potentiella kunder. Sammantaget skulle dessa åtgärder, riktlinjer och förändrade vanor kunna ha en negativ inverkan på den finansiella ställningen hos Koncernens hyresgäster som är verksamma inom detaljhandelsbranschen. Sådan ogynnsam påverkan kan i sin tur även ha en negativ påverkan på Koncernens affärsverksamhet och finansiella resultat eftersom det kan leda till ökade uthyrningsvakanser och lägre hyresintäkter. En uppskattning av vilka effekter en fortsatt spridning av COVID-19 kan ha på Koncernens finansiella ställning och verksamhetsresultat för den nuvarande finansiella perioden och i ett långsiktigt perspektiv är föremål för betydande osäkerhet.

Vidare förlitar sig Koncernen på att vissa typer av hyresgäster ska generera hyresintäkter, såsom samhällstjänster, livsmedelsbutiker, hemtjänst och, i viss utsträckning, detaljhandelsbutiker. Genom den snabba expansionen av e-handel har särskilt detaljhandeln blivit föremål för högre standardpriser, vilket resulterat i ökat antal vakanser hos detaljhandelsplatser. Om det inte är möjligt att kompensera

ökade vakanta detaljhandelsplatser med detaljhandel eller andra hyresgäster, kan det ha en negativ påverkan på Koncernens affärsverksamhet, verksamhetsresultat och finansiella ställning.

Emittenten bedömer att sannolikheten att riskerna enligt ovan inträffar är *låg*. Emittenten bedömer att om riskerna skulle inträffa så skulle den potentiella negativa effekten vara *medelhög*.

Renommé

Renommérisk är risken som innebär att en händelse eller en omständighet kan ogynnsamt påverka Koncernens renommé bland myndigheter, ägare, anställda, hyresgäster, joint venture-parter och andra intressenter, vilket i sin tur kan resultera i förlust av intäkter hos Koncernen. Ett gott renommé är följaktligen centralt för Koncernen, dess verksamhet och dess intäktsförmåga. Några av styrelsemedlemmarna i Emittentens moderbolag är före detta politiker och/eller välkända affärsmän och skulle Emittenten eller någon av de Koncernens intressebolag, styrelsemedlemmar, ledande befattningshavare eller nyckelmedarbetare som associeras med Koncernen agera på ett sätt som står i konflikt med de värderingar som Koncernen representerar, eller om Koncernens investeringar inte uppfyller marknadens förväntningar, kan Koncernens renommé skadas. Därutöver finns en risk att sådana individer inte följer policys eller riktlinjer, vilket kan resultera i kostnader för regelefterlevnad och renomméskada hos Koncernen.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att en händelse eller omständighet som kan ogynnsamt påverka Koncernens renommé inträffar är *låg*. Emittenten bedömer att om riskerna skulle inträffa, även om tillfälligt, så skulle den potentiella negativa effekten vara *medelhög*.

Legala och regulatoriska risker

Koncernen är exponerad mot skatterisker

Skatt utgör en betydande kostnadspost för Koncernen. Förändringar av skattelagstiftning och skatteföreskrifter, såsom rörande bolags- och fastighetsskatt, som är tillämpliga på Koncernen kan således väsentligt påverka förutsättningarna för Koncernens affärsverksamhet negativt, inklusive möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt. Till exempel kan en förändring av skattereglering eller praxis relaterad till skattemässiga avskrivningar, bolagsskatt, utnyttjandet av underskottsavdrag få en väsentlig påverkan på Koncernens skattesituation. Därutöver kan en förändring av skatteregler gällande ränteavdrag påverka Koncernens finansiella ställning och nettoinkomst negativt.

Trots att Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av tillämpliga skatteregler och praxis, och i enlighet med råd från skatterådgivare, finns det en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga skattelagar och skatteföreskrifter är felaktig eller att sådana föreskrifter förändras med eventuell retroaktiv verkan. Koncernen kan också, från tid till annan, vara föremål för skatterevisorer vilket kan resultera i att ytterligare skatt och avgifter måste erläggas.

Koncernens skattesituation är beroende av om transaktioner inom Koncernen, mellan Koncernen och intresseföretag eller bostadsföreningar i förhållande till fastighetsutvecklingsprojekt kan anses vara genomförda på marknadsmässiga villkor. Om transaktionerna inte anses vara genomförda på marknadsmässiga villkor finns det en risk för att ytterligare skatt och avgifter införs.

Om någon av riskerna enligt ovan inträffar kan det ha en väsentlig negativ påverkan främst på Koncernens inkomster och finansiella ställning.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att riskerna enligt ovan inträffar är *låg*. Emittenten bedömer att om riskerna skulle inträffa så skulle den potentiella negativa effekten vara *låg*.

RISKFAKTORER SOM ÄR SPECIFIKA OCH VÄSENTLIGA FÖR OBLIGATIONERNA

Risker relaterade till Transaktionssäkerhet

Obligationerna utgör direkta, generella, ovillkorliga, icke-eftersälda och säkerställda obligationer av Emittenten. Detta innebär att vid händelse av Emittentens konkurs, omorganisation eller likvidation får obligationsinnehavarna vanligtvis betalt efter att eventuella prioriterade borgenärer har erhållit full betalning, förutsatt att obligationsinnehavarnas anspråk inte är säkerställt av transaktionssäkerheten för Obligationerna ("**Transaktionssäkerheten**").

Viss Transaktionssäkerhet beviljas efter emissionsdatumet eller uppnår sakrättsligt skydd vid ett senare tillfälle och är därmed föremål för tillämpliga frister för åtgärder och tills sådana åtgärder har vidtagits, kan obligationsinnehavarnas säkerhetsställning vara begränsad.

I den utsträckning Transaktionssäkerheten hänför sig till tillgångar i Emittentens dotterbolag, kommer varje beviljad säkerhet vara begränsad i omfattning för att vara förenlig med begränsningar i finansiellt stöd, kapitalskyddsregler eller liknande restriktioner enligt tillämplig lag. Transaktionssäkerheten kan således inte vara verkställbar vid händelse av utebliven betalning av Emittenten, eller endast delvis verkställbar, vilket kan begränsa ersättningen som kan återkrävas av obligationsinnehavarna.

Vissa av de pantsatta tillgångarna kan bli illikvida och marknadsvärdet för dem kan bli svårt att fastställa. Exempelvis finns det en risk att aktiepart som ställts som säkerhet till förmån för obligationsinnehavarna endast tillgodoser en begränsad återbetalning, till viss del eftersom aktierna kan visa sig vara illikvida eller mindre värda för andra parter än för Koncernen. Det är inte säkert att de säkerställda tillgångarna kommer vara realiserbara, eller även om de är realiserbara, att det inte kommer vara fördröjningar i realisationen av tillgångarnas värde. Detta kan resultera i att obligationsinnehavarna inte kan återkräva hela eller något av värdet vid en exekutiv tvångsförsäljning av sådana pantsatta aktier. Om intäkterna från en exekutiv försäljning inte är tillräckliga för att återbetala alla förfallna belopp enligt eller avseende Obligationerna, kommer obligationsinnehavarna endast ha en osäkerställd fordran på återstående tillgångar, om sådana finns. Transaktionssäkerheten kommer därutöver vara föremål för lagar som generellt skyddar gäldenärer och borgenärer, inklusive restriktioner gällande olovliga överföringar eller återvinning och tillämpliga frister för åtgärder enligt relevant konkurslag. Dessa restriktioner kan ge en konkursförvaltare eller andra borgenärer en rätt att utmana eller återvinna Transaktionssäkerheten.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att riskerna enligt ovan inträffar är *låg*. Emittenten bedömer att om riskerna skulle inträffa så skulle den potentiella negativa effekten vara *låg*.

Risker relaterade till återbetalning enligt Obligationerna

Beroende av dotterbolag

En betydande del av Emittentens tillgångar och intäkter är hänförliga till Emittentens dotterbolag. Emittenten innehar få betydande tillgångar som inte utgörs av direkta och indirekta investeringar i dess dotterbolag. Emittenten är följaktligen beroende av att erhålla tillräckliga inkomster hänförliga till verksamheten och ägandet i sådana dotterbolag och enheter inom Koncernen för att kunna uppfylla sina förpliktelser.

Emittentens dotterbolag är juridiskt separerade och avskilda från Emittenten och har inga skyldigheter att erlægga betalning för förfallna skulder avseende Emittentens förpliktelser och åtaganden eller att göra medel tillgängliga för sådana betalningar. Dotterbolagens förmåga att göra sådana betalningar till Emittenten påverkas av, bland annat, tillgången till medel. Dotterbolagen är dessutom tillåtna att under vissa omständigheter, i enlighet med dess finansiella arrangemang, erhålla eller upprätthålla extern finansiering och för att säkra deras skyldigheter enligt sådana arrangemang. Skulle en betalningsinställelse inom sådan extern finansiering inträffa, så skulle det påverka dotterbolagens finansiella förmåga och möjlighet att finansiera Emittenten. Avtal som ingåtts av Emittentens dotterbolag kan dessutom innehålla bestämmelser med utdelningsbegränsningar som således begränsar sådana bolags möjligheter att göra utdelningar för dess aktier som ägs av Emittenten.

Om värdet av affärsverksamheten i dotterbolagen skulle minska, eller om Emittenten inte skulle erhålla tillräckliga inkomster från sådana företag, kan detta följaktligen ha en väsentlig ogynnsam påverkan på Koncernens intäkter och finansiella ställning.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att riskerna enligt ovan inträffar är *låg*. Emittenten bedömer att om riskerna skulle inträffa så skulle den potentiella negativa effekten vara *medelhög*.

Kreditrisker

En investering i Obligationerna innebär en kreditrisk hänförlig till Emittenten och Koncernen. Obligationssnehavarnas möjlighet att erhålla betalning enligt obligationsvillkoren är därmed beroende av Emittentens och Koncernens förmåga och villighet att uppfylla dess betalningsförpliktelser, som i sin tur är beroende av Koncernens verksamhetsresultat och dess finansiella ställning. Koncernens finansiella ställning påverkas av flera faktorer, varav vissa har diskuterats i detta material.

En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Obligationerna med en högre riskpremie, vilket skulle påverka Obligationernas värde negativt. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrad finansiell ställning kan försämma Koncernens möjlighet till skuldfinansiering vid Obligationernas förfall.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är *låg*. Emittenten bedömer att om riskerna skulle inträffa så skulle den potentiella negativa effekten vara *hög*.

OBLIGATIONERNA I KORTHET

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Obligationerna, och utgör inte någon fullständig beskrivning av dem. Presumtiva investerares eventuella beslut att investera i Obligationerna ska därför föregås av en noggrann genomgång av Prospektet i dess helhet, inklusive de handlingar som införlivas genom hänvisning (se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning" nedan) samt de fullständiga villkoren för Obligationerna som finns i avsnittet "Villkor för Obligationerna".

Begrepp och termer som definieras i avsnittet "Villkor för Obligationerna" används i samma betydelse i detta avsnitt, såvida inte annat uttryckligen framgår av sammanhanget eller definieras på annat sätt i Prospektet.

Beskrivning av Villkoren för Obligationerna

Obligationerna utgör direkta, allmänna, ovillkorliga, icke efterställda och säkerställda fordringar gentemot Bolaget och ska vid var tid, utom då annan ordning följer av tvingande lag, ha prioritet minst *pari passu* med samtliga direkta, ovillkorliga, icke efterställda och icke säkerställda skulder och utan inbördes företräde sinsemellan. Obligationerna är skuldförbindelser avsedda för handel på en offentlig marknad. Varje innehavare av sådan skuldförbindelse har en fordran på Bolaget. Bolaget beslutade att emittera Obligationerna den 25 februari 2021. Nettobeloppet från Obligationsemissionen ska användas (i) till återbetalning av utestående obligationer med ett belopp motsvarande cirka 380 000 000 kronor, (ii) till finansiering av vissa förvärv med ett belopp motsvarande cirka 151 530 000 kronor och (iii) därefter till Koncernens allmänna affärsändamål. Emissionsdagen för Obligationerna var den 22 mars 2021 och de förfaller till betalning den 22 mars 2024.

Det totala nominella beloppet för Obligationerna uppgår till 600 000 000 kronor representerat av Obligationer denominerade i SEK, var och en med ett nominellt belopp om 100 000 kronor och med ISIN SE0015556535. I samband med emissionen av Obligationer på Emissionsdagen var minsta tillåtna investering i Obligationerna 1 200 000 kronor för varje investerare. Obligationerna emitterades till en kurs motsvarande 100 procent av nominellt belopp.

Obligationerna har emitterats i enlighet med svensk lagstiftning och är anslutna till Euroclear Sweden AB:s kontobaserade system (org.nr 556112-8074 och postadress Box 191, 101 23 Stockholm). Detta innebär att Obligationerna är registrerade på ett VP-konto för innehavarnas räkning. Inga fysiska obligationsbevis har eller kommer att utfärdas. Betalning av kapitalbelopp, ränta och innehållande av skatt, om tillämpligt, görs via Euroclears bokföringssystem.

Bolaget ska inlösa alla utestående Obligationer till ett pris motsvarande 100 procent av nominellt belopp jämte upplupen men obetald ränta på den slutliga inlösendagen, såvida de inte tidigare har lösts in eller återköpts enligt avsnitt 12 (*Inlösen och återköp av Obligationerna*) eller sagts upp enligt avsnitt 16 (*Uppsägning av Obligationerna*) i Villkoren.

Bolaget kan även inlösa alla eller delar av Obligationerna på en Bankdag som inträffar på eller efter Emissionsdagen men innan Slutliga Återbetalningsdagen, till relevant Inlösenbelopp tillsammans med upplupen men obetald Ränta (se avsnitt 12.3 (*Tidig frivillig inlösen av Bolaget*) i Villkoren).

I händelse av ändring av kontroll, avnotering eller noteringsfel har varje innehavare rätt att påkalla förtida inlösen av alla, eller bara vissa, Obligationer (varvid Emittenten är skyldig att återköpa sådana Obligationer) till ett pris per Obligation som motsvarar 101 procent av Nominellt Belopp jämte upplupen men obetald ränta (läs mer i avsnitt 12.5 (*Obligatorisk inlösen på grund av en Ändring av kontroll, en Avnotering eller ett Noteringsfel (säljoption)*) i Villkoren).

Betalning av det Nominella Beloppet och/eller räntan ska göras till sådan person som är registrerad som innehavare på den tillämpliga betalningsdagen. Betalningarna ska göras i svenska kronor. Rätten att erhålla betalning av det nominella beloppet preskriberas tio år från den aktuella inlösendagen, såvida inte preskriptionstiden avbryts i vederbörlig ordning.

Obligationerna ger ränta från (men exklusive) den Emissionsdagen eller någon Räntebetalningsdag fram till (och inklusive) nästföljande Räntebetalningsdag med en fast årlig ränta om 5,00 procent.

Räntan betalas kvartalsvis i efterskott den 22 mars, 22 juni, 22 september och 22 december varje år, med den första Räntebetalningsdagen den 22 juni 2021 och den sista Räntebetalningsdagen på den relevanta Återbetalningsdagen eller, om sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer vid tillämpning av Bankdagskonventionen. Rätten att erhålla betalning av ränta preskriberas tre år från den aktuella betalningsdagen, såvida inte preskriptionstiden avbryts i vederbörlig ordning.

Nordic Trustee & Agency AB (publ), med org.nr 556882-1879 och postadress Box 7329, 103 90 Stockholm, agerar som agent och säkerhetsagent för innehavarna av Obligationerna och, om relevant, med avseende på andra frågor inom ramen för dess befogenhet eller skyldighet enligt Villkoren. Nordic Trustee & Agency AB:s (publ) rättigheter och skyldigheter i egenskap av representant för innehavare av Obligationerna regleras av Villkoren som återfinns på sidan 30 i detta prospekt samt på Bolagets hemsida, www.pointproperties.se/obligationer/.

Även utan ett specifikt godkännande från innehavarna och utan att behöva erhålla deras samtycke (om så inte krävs enligt Villkoren) har agenten, eller en person som utsetts av agenten, rätt att företräda innehavarna i alla frågor som gäller Obligationerna och Villkoren. Agenten får agera för innehavarnas räkning i alla rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden som rör innehavarens Obligationer, bland annat avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller motsvarande i annan jurisdiktion) av Bolaget. Varje innehavare ska omedelbart på begäran av agenten förse agenten med sådana handlingar, inklusive en skriftlig fullmakt (i form och med innehåll som är tillfredsställande för agenten), som agenten anser nödvändiga för att kunna utföra sina förpliktelser enligt Villkoren. Agenten är inte skyldig att företräda en innehavare som inte uppfyller en sådan begäran.

Ett avtal har ingåtts mellan agenten och Bolaget på eller omkring Emissionsdagen, och bland annat om ersättningen till agenten. Agentens rättigheter, skyldigheter och representation fastställs i Villkoren.

Var och en av Bolaget, agenten och innehavarna som representerar minst tio procent av det justerade nominella beloppet kan begära att en innehavarstämma sammankallas (läs mer i avsnitt 18 (*Beslut av innehavare*) eller avsnitt 19 (*Innehavarstämma*) i Villkoren) eller begär ett skriftligt förfarande (läs mer i avsnitt 20 "*Skriftligt förfarande*" i Villkoren). Sådan innehavarstämma eller skriftligt förfarande kan – om antalet röster motsvarar en betydande majoritet av de innehavare som har rätt att rösta – leda till beslut som är giltiga och bindande för samtliga innehavare.

Om Obligationerna i vederbörlig ordning förklarats förfallna till betalning på grund av betalningsinställelse, ska tillgängliga medel för det första användas mot betalning *pro rata* av alla obetalda avgifter, kostnader, utgifter och ersättningar som betalas av Bolaget till agenten enligt Villkoren och agentavtalet, andra kostnader, utgifter och ersättningar relaterade till uppsägningen av Obligationerna eller skyddet av innehavarnas rättigheter, alla icke ersatta kostnader som agenten ådragit sig för externa experter, alla icke ersatta kostnader som agenten ådragit sig till följd av en innehavarstämma eller ett skriftligt förfarande. För det andra ska de användas i eller mot betalning *pro rata* av upplupen men obetald ränta enligt Obligationerna och, för det tredje, i eller mot betalning *pro*

rata av obetalda kapitalbelopp enligt Obligationerna, och för det fjärde, i eller mot betalning *pro rata* av andra kostnader eller obetalda utestående belopp enligt Villkoren. Eventuella överskjutande medel ska betalas till Bolaget eller relevant Koncernbolag.

Obligationerna är fritt överlåtbara. Innehavarna kan emellertid vara föremål för begränsningar i fråga om köp eller överlåtelse enligt lokala lagar som innehavaren lyder under (pga. till exempel nationalitet, hemvist, folkbokföringsadress eller säte). Varje innehavare ska på egen bekostnad säkerställa efterlevnad av gällande lokala lagar och bestämmelser. Alla överlåtelser av Obligationer sker i enlighet med dessa Villkor, som vid överlåtelser blir automatiskt tillämpliga i förhållande till alla överlåtelser av Obligationer.

Villkoren innefattar ett åtagande från Bolagets sida att se till att Obligationerna tas upp till handel på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer inom tolv månader efter den Emissionsdagen. Bolaget avser därmed i enlighet med Villkoren att ansöka om upptagande till handel av Obligationerna på Nasdaq Stockholm i samband med att Finansinspektionen godkänner Prospektet. Det initiala antalet Obligationer som ska upptas till handel om ansökan godkänns av Nasdaq Stockholm är 6 000. Det senaste datumet för upptagande av Obligationerna till handel på Nasdaq Stockholm väntas är 21 maj 2021. 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 Obligationerna till handel uppskattas till 250 000 kronor.

Beskrivning av Transaktionssäkerheterna

I samband med emissionen av obligationerna ställdes säkerheter till förmån för innehavarna. Till bestående säkerhet för fullgörande av Bolagets förpliktelser enligt Finansieringsdokumenten har Bolaget ställt pant till agenten och innehavarna med bästa rätt avseende:

- (i) pant över samtliga aktier i Bolaget, Pointny 3 AB (org.nr 559186-6354), Aktiebolaget Bollnäs Torget (org.nr 556737-6958), Fastigheten Vretåker 2 AB (org.nr 556889-1963), Centrumhuset i Hällefors AB (org.nr 559157-0717), Pointny 5 AB (org.nr 559204-1528), Säffletorget i Värmland AB (org.nr 559109-9568), Centrumhuset i Timrå AB (org.nr 556724-4826), Point Properties Trelleborg KB (org.nr 916563-1087), Kronan Shopping AB (org.nr 556759-7371) och Centrumhuset i Motala AB (org.nr 559186-5117),
- (ii) pant över pantbrev i fastigheterna Bollnäs Kringlan 5, Sala Hantverkaren 1, Bollnäs Vretåker 2, Hällefors Gillershöjden 25:1, Säffle Kvarnen 10, Timrå Vivsta 4:102, Trelleborg Valfisken Större 45, Falkenberg Kronan 27 och Motala Plåtstagaren 7, med ett aggregerat nominellt belopp motsvarande eller högre än det aggregerade Allokerade Lånebeloppet för varje fastighet,
- (iii) pant över fastighetsförsäkringsbelopp och pant över varje bankkonto i Pointny 3 AB, Aktiebolaget Bollnäs Torget, Fastigheten Vretåker 2 AB, Centrumhuset i Hällefors AB, Säffletorget i Värmland AB, Centrumhuset i Timrå AB, Point Properties Trelleborg KB, Kronan Shopping AB och Centrumhuset i Motala AB, samt
- (iv) pant över varje koncerninterna lån mellan de Koncernbolag som anges under (i) ovan.

Bolaget har åtagit sig att inom 40 arbetsdagar från 22 mars 2021 tillse att, såsom bestående säkerhet för fullgörande av Bolagets förpliktelser enligt Finansieringsdokumenten, pant ställs till agenten och innehavarna med bästa rätt avseende:

- (i) pant över samtliga aktier i Point Örnsköldsvik 1 AB (org.nr 559032-3720), Point Karlskoga 2 AB (org.nr 556698-9660) och Point Karlskoga 1 AB (org.nr 556684-0962),

- (ii) pant över pantbrev i fastigheterna Örnköldsvik London 12, Karlskoga Råkan 10 och Karlskoga Råkan 7 och 8 med ett aggregerat nominellt belopp motsvarande eller högre än det aggregerade Allokerade Lånebeloppet för varje fastighet,
- (iii) pant över fastighetsförsäkringsbelopp och pant över varje bankkonto i Point Örnköldsvik 1 AB, Point Karlskoga 2 AB och Point Karlskoga 1 AB, samt
- (iv) pant över varje koncerninterna lån mellan Koncernbolagen.

Beskattning i Sverige

Euroclear Sweden eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer avdrag för och inbetalar preliminärskatt och källskatt om tillämpligt. Skattelagstiftning i investerarens medlemsstat och Bolagets registreringsland kan inverka på eventuella inkomster från Obligationerna. Investerare uppmanas att konsultera oberoende rådgivare avseende skattekonsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet i samband med eller till följd av en investering i Obligationerna, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

INFORMATION OM BOLAGET OCH KONCERNEN

ALLMÄNT OM BOLAGET

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige, med säte i Stockholm och med org.nr 559199-0352. Bolagets LEI-kod är 549300ICUW07T81KD437. Bolaget bildades i Sverige den 7 januari 2019 och registrerades i aktiebolagsregistret hos Bolagsverket den 18 mars 2019. Bolagets registrerade firma är Point Properties Portfolio 1 AB (publ) och handelsbeteckning är Point Properties. Bolagets verksamhet lyder under svensk lag, och regleras främst av aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554). Bolagets registrerade adress är c/o AB Fastator, Linnégatan 2, 114 47 Stockholm. Bolagets telefonnummer är 08-660 67 00 och dess webbplats är www.pointproperties.se. Informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet och har inte granskats av eller godkänts av Finansinspektionen såvida denna information inte införlivas i Prospektet genom hänvisning. Notera även att andra webbplatser till vilka hänvisning görs, inte ingår i Prospektet och har inte granskats av eller godkänts av Finansinspektionen.

Enligt punkt 3 i Bolagets bolagsordning är verksamhetsföremålet att Bolaget ska bedriva förvaltning av fastighetsbolag, förvaltning av lös och fast egendom, samt därmed förenlig verksamhet.

HISTORIA OCH UTVECKLING

Bolaget startades i januari 2019 och är ett indirekt helägt dotterbolag till Aktiebolaget Fastator (publ), org.nr 556678-6645 ("Fastator"). Fastator bildade Koncernen under början av 2019 med målet att använda centralt belägna fastigheter för samhällsservice och, i framtiden, bostäder. Per datumet för detta Prospekt utgörs Koncernens fastighetsportfölj av totalt elva fastigheter med ett uppskattat sammanlagt värde om 1 045 miljoner kronor.

För räkenskapsåret 2020 uppgick Koncernens intäkter, bestående av hyresintäkter och vidarefakturerade kostnader till hyresgäster, till 68,8 miljoner kronor. Driftnettot uppgick till 36,4 miljoner kronor och förvaltningsresultat till 25,0 miljoner kronor. Finansiella poster bestod av räntekostnader till ägarbolag om -5,0 miljoner kronor och räntekostnader avseende obligationslån om -17,3 miljoner kronor. Periodens resultat uppgick till 42,7 miljoner kronor.

Koncernens fokus de kommande åren kommer till stor del ligga på utvecklingen av dess fastigheter både vad gäller hyresgästmixen men också detaljplaner för påbyggnationer med lägenheter på befintliga fastigheter. En utveckling för att bidra till en levande stadskärna där boende, samhällsservice och handel samverkar i en attraktiv stadskärna och mötesplats som kommer ortens invånare till godo.

VERKSAMHET

Bolagets mål är att använda centralt belägna fastigheter för samhällsservice och, i framtiden, bostäder. Bolaget bildades för att utgöra ett holdingbolag inom Koncernen, vilket möjliggör för Koncernen att skapa en fördelaktig koncernstruktur för att kunna finansiera verksamheten.

Bortsett från den verkställande direktören Magnus Åkesson har Koncernen inga anställda. Koncernen är beroende av interna resurser, där Fastator huvudsakligen är en mellanhand med ett brett nätverk av utvalda underleverantörer. Fastator tillhandahåller Koncernen med tjänster t.ex. tjänster relaterade till bokföring, finansiella tjänster såsom finansiell planering, hantering av finansiella risker, arkivering och finansiell rapportering, verksamhetsutveckling och assistans i samband med förvärv. Den 7 oktober 2019 ingick Bolaget ett serviceavtal med Fastator enligt vilket Fastator åtog sig att tillhandahålla tjänster avseende administration, bokföring och finansiella tjänster såsom finansiell planering, hantering av

finansiella risker, arkivering och finansiell rapportering. För dessa tjänster betalar Bolaget ersättning motsvarande det arbete som utförts av Fastator. Serviceavtalet löper under ett år och förlängs därefter med ett år i taget och kan sägas upp med en uppsägningstid på tre månader. Serviceavtalet förlängdes i oktober 2020.

Nordic PM AB, som delvis ägs av Fastator, är enligt ett serviceavtal som ingicks mellan Bolaget och Nordic PM AB den 20 februari 2018 ansvarig för förvaltningen av Koncernens tillgångar och för att tillhandahålla tjänster inom fastighetsförvaltning, leasing, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner samt analys. Serviceavtalet inkluderar tjänster till samtliga Koncernbolag och upphör den 30 september 2021, men förlängs med ett år i taget om det inte sägs upp tidigare än sex månader innan upphörandedatumet. I enlighet med serviceavtalet betalar Koncernen en fast avgift och en rörlig avgift som avgörs med beaktande av det arbete som Nordic PM AB har utfört. Nordic PM AB kan även få provision för genomförda uthyrningar.

Koncernens nuvarande affärsmodell fokuserar på en helhetssyn avseende fastigheter och kan delas upp i två utvecklingsfaser. Den första utvecklingsfasen innefattar att identifiera kassaflödesgenererande fastigheter och att fokusera på att utveckla verksamhetsintäkterna genom att förlänga aktuella hyresavtal samt att attrahera nya tjänsteleverantörer såsom restauranger, caféer, matvarubutiker etc. för att fylla vakanser. Vidare fokuserar Koncernen på centrala lägen för tjänster, varuleveranser och utställningslokaler som är strategiskt placerade i stadscentrum vilket därmed minskar antalet leveranser, utnyttjar tillgängligt förvaringsutrymme och erbjuder en naturlig plats att socialisera. Denna utvecklingsfas stödjer och kompletterar den växande e-handeln genom att optimera stagnerade områden för nya konsumtionsmönster och har potential att höja hyresintäkter per kvadratmeter samt att, på grund av att vara uthålligt mot ekonomiska cykler genom att vara förstklassig handel såsom matvarubutiker, apotek och Systembolaget, öka kund- och besöksflöden och därmed öka värdet av fastigheten och närliggande boenden.

Den andra utvecklingsfasen fokuserar på det ökade behovet av boenden, då många fastigheter i allmänhet är bristfälliga i det avseendet, särskilt i centrala områden. Koncernen inriktar sig på pelarbyggda fastigheter som har all nödvändig infrastruktur, såsom hissar, tillgång till kollektivtrafik och service redan tillgängligt, vilket leder till en minskning av isolering och antalet olyckor bland äldre samtidigt som det erbjuder utmärkta områden och säkert boende. Samhällsservice erbjudandet inkluderar social och anställnings tjänster och banker, är uthålligt mot ekonomiska cykler och är en viktig komponent i stadskärnans eco-system.

Koncernens fastighetsportfölj utgörs per dagen för detta Prospekt av tolv fastigheter, alla ägda av dotterbolag till Bolaget, med ett uppskattat sammanlagt värde om 1 045 miljoner kronor. Fastigheter är belägna i små och mellanstora svenska städer – Trelleborg, Falkenberg, Säffle, Motala, Hällefors, Sala, Bollnäs, Karlskoga, Örnköldsvik och Timrå.

Nedan är en tabell över Koncernens fastigheter.

Nr	Fastighet	Fastighetsbolag	Org.nr
1.	Sala Hantverkaren 1	Pointny 3 AB	559186-6354
2.	Bollnäs Kringlan 5	Aktiebolaget Bollnäs Torget	556737-6958
3.	Bollnäs Vretåker 2	Fastigheten Vretåker 2 AB	556889-1963

4.	Hällefors Gillershöjden 25:1	Centrumhuset i Hällefors AB	559157-0717
5.	Säffle Kvarnen 10	Säffletorget i Värmland AB	559109-9568
6.	Timrå Vivsta 4:102	Centrumhuset i Timrå AB	556724-4826
7.	Trelleborg Valfisken Större 45	Point Properties Trelleborg KB	916563-1087
8.	Falkenberg Kronan 27	Kronan Shopping AB	556759-7371
9.	Motala Plåtslagaren 7	Centrumhuset i Motala AB	559186-5117
10.	Örnsköldsvik London 12	Point Örnsköldsvik 1 AB	559032-3720
11.	Karlskoga Råkan 10	Point Karlskoga 2 AB	556698-9660
12.	Karlskoga Råkan 7 och 8	Point Karlskoga 1 AB	556684-0962

Koncernens långsiktiga mål är att etablera en geografiskt diversifierad portfölj som omfattar fastigheter med ett minsta upptagningsområde om 20 000-40 000 människor. Koncernens förvävs- och utvecklingsstrategi är att förvärva fastigheter i undervärderade centrala områden i små och mellanstora svenska städer med betydande utvecklingspotential. Attraktiva fastigheter är värderade till 10 000 kronor per kvadratmeter och har en genomsnittlig hyresinkomst av uppskattningsvis 1 000 kronor per kvadratmeter.

Koncernen agerar i en konkurrensutsatt marknad och är beroende av dess förmåga att förutse marknadsförändringar och trender samt att omgående agera utifrån nuvarande och framtida marknadsbehov. Koncernen är även beroende av dess möjlighet att bibehålla hyresgäster, attrahera nya hyresgäster och koncept samt att kunna erbjuda attraktiva villkor som konkurrerar med andra fastighetsägare.

LÅNE- OCH FINANSIERINGSSTRUKTUR

Utöver Obligationerna har Bolaget ingen annan nuvarande finansiering av väsentlig betydelse utöver skulder till ägarbolag uppgående till 166 981 000 kronor per den 31 december 2020.

INVESTERINGAR

Under innevarande räkenskapsår har Koncernen investerat 11,9 miljoner kronor huvudsakligen i Koncernens fastigheter. Koncernen har inga planerade framtida investeringar för 2021. Slutligt utfall beror på tillgängliga finansiella medel och tillgång till resurser för att praktiskt genomföra de olika investeringsprojekten.

KONCERNEN

Bolaget är moderbolag i Koncernen, som består av tretton rörelsedrivande bolag. Följande tabell visar Bolagets direkta och indirekta dotterbolag.

Företagsnamn	Ägarandel i procent
Pointny 3 AB	100
Aktiebolaget Bollnäs Torget	100
Fastigheten Vretåker 2 AB	100
Centrumhuset i Hällefors AB	100
Säffletorget i Värmland AB	100
Centrumhuset i Timrå AB	100
Point Properties Trelleborg KB	100
Kronan Shopping AB	100
Centrumhuset i Motala AB	100
Pointny 5 AB	100
Point Örnsköldsvik 1 AB	100
Point Karlskoga 1 AB	100
Point Karlskoga 2 AB	100

I och med att Bolaget bedriver huvuddelen av sin verksamhet genom hel- och delägda Koncernföretag och inte äger några väsentliga tillgångar utöver aktierna i sådana företag är Bolaget beroende av dessa företags förmåga att lämna lån och utdelningar till Bolaget, generera vinst och kassaflöde samt för att uppfylla sina skyldigheter enligt Villkoren.

AKTIEKAPITAL, AKTIER, ÄGANDESTRUKTUR OCH STYRNING

Enligt bolagsordningen ska Bolagets aktiekapital inte understiga 500 000 kronor och inte överstiga 2 000 000 kronor, fördelat på minst 10 000 aktier och högst 40 000 aktier. Bolagets aktiekapital uppgår till 500 000 kronor, fördelat på 10 000 aktier med ett nominellt värde om 50 kronor. Alla Bolagets aktier är stamaktier och är denominerade i svenska kronor.

De fem största aktieägarna i Fastator, och därmed indirekta aktieägarna i Bolaget, per 28 februari 2021 visas i tabellen nedan.

Aktieägare	Aktier (procent)	Röster (procent)
Joachim Kuylenstierna	27,98%	27,98%
Mats Lundberg	27,74%	27,74%
Ulf Adelsohn	3,25%	3,25%
Avanza Pension	2,79%	2,79%
Staffan Heiner Beckett	2,63%	2,63%
Totalt:	64,39%	64,39%

Aktieägarnas inflytande utövas genom aktivt deltagande i de beslut som fattas på bolagsstämman. För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget aktiebolagslagens (2005:551)

bestämmelser. Vidare agerar Bolaget i linje med den arbetsordning för styrelsen och de instruktioner för den verkställande direktören som antagits av Bolaget.

AKTIEÄGARAVTAL OCH AKTIEÄGARFÖRENINGAR

Såvitt styrelsen i Bolaget känner till finns inga aktieägaravtal, aktieägarföreningar, andra överenskommelser eller liknande mellan Bolagets aktieägare som syftar till att utöva gemensamt inflytande över Bolaget. Vidare känner styrelsen i Bolaget inte till några andra avtal eller liknande som skulle kunna leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

VÄRDERINGSUTLÅTANDE

Nedanstående värderingsutlåtanden avseende Bolagets fastigheter har utfärdats av Colliers International Sweden AB på uppdrag av Bolaget. Colliers International Sweden AB är en oberoende sakkunnigt värderingsinstitut och har samtyckt till att värderingsutlåtandena inkluderats i Prospektet. Informationen i nedanstående värderingsutlåtande har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter att respektive angiven värderingstidpunkt. Värderingsutlåtandena finns tillgängliga elektroniskt via Prospektet på Bolagets webbplats.

Colliers International Sweden AB
Linnégatan 2
114 47 Stockholm
08 - 402 36 70

Nils Ericsonsgatan 17
411 03 Göteborg
031 - 743 00 90

www.colliers.com



VÄRDEINTYG

- Uppdrag:** På uppdrag av Point Properties AB har Colliers International Sweden AB genomfört en marknadsvärdering av bolagets fastigheter med värdetidpunkt 2020-12-31. De fastigheter som omfattas av värderingen är Sala Hantverkaren 1, Bollnäs Kringlan 5, Bollnäs Vretåker 2, Hällefors Gillershöjden 25:1, Säffle Kvarnen 10, Timrå Vivsta 4:102, Trelleborg Valfisken Större 45, Falkenberg Kronan 27, Motala Plåtslagaren 7, Örnsköldsvik London 12, Karlskoga Råkan 7, Karlskoga Råkan 8 och Karlskoga Råkan 10.
- Syfte:** Syftet med värderingen är att redovisa marknadsvärdet som ska användas till bolagets finansiella rapportering. Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika priset för värderingsobjektet vid en normal försäljning på en öppen marknad vid en specifik tidpunkt.
- Värdetidpunkt:** 31 december 2020
- Förutsättningar:** Fastigheterna har värderats i december 2020.
Uppdragsgivaren har redovisat uppgifter om areor, hyror, drift- och underhållskostnader, investeringar samt övriga förutsättningar för värderingsobjekten.
Värdebedömningen bygger på en kassaflödesanalys i kombination med en ortsprisanalys. Kassaflödesanalysen bygger på vår tolkning av marknadens förväntningar om framtida utveckling av värdegrundande parametrar vid värdetidpunkten som tex direktavkastningskrav, kalkylränta, och marknadshyra. Ortsprianalysen görs med ledning av betalda priser för jämförbara objekt.
- Marknadsvärde:** **1 045 000 000 kronor (EN MILJARD FYRTIOFEM MILJONER KRONOR)**

Stockholm den 4 maj 2021
Colliers International Sweden AB

Caj Virta

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

STYRELSE, LEDNING OCH REVISORER

Adressen till alla styrelseledamöter och ledning är: är c/o AB Fastator, Linnégatan 2, 114 47 Stockholm. Bolagets styrelse består för närvarande av tre ledamöter. Information om Bolagets styrelseledamöter samt ledning, med övriga uppdrag utanför Bolaget som är av betydelse för Bolaget, anges nedan.

STYRELSEN

Svante Bengtsson (född 1971) - Styrelseordförande sedan 2019

Övriga uppdrag: Vice verkställande direktör i Fastator, styrelseordförande i Nordic PM AB, styrelseledamot i Företagsparken Norden Holding AB (publ).

Innehav i Fastator: 1 076 555 aktier och röster privat och via bolag.

Svante Bengtsson är oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning. Svante Bengtsson är inte oberoende i förhållande till större aktieägare.

Christoffer Strömbäck (född 1981) - Styrelseledamot sedan 2019

Övriga uppdrag: CFO i Fastator.

Innehav i Fastator: 57 320 aktier och röster.

Christoffer Strömbäck är oberoende i relation till Bolaget och dess ledning. Christoffer Strömbäck är inte oberoende i förhållande till större aktieägare.

Magnus Åkesson (född 1979) - Styrelseledamot sedan 2021

Övriga uppdrag: -

Innehav i Fastator: -

Magnus Åkesson är oberoende i förhållande till Bolaget och större aktieägare.

LEDNING

Magnus Åkesson - Verkställande direktör sedan 2021.

För mer information, se avsnittet ”Styrelsen” ovan.

REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB är Bolagets revisor och har varit Bolagets revisor under perioden för den historiska finansiella informationen vilken är införlivad i Prospektet genom hänvisning. Magnus Thorling är huvudansvarig revisor. Magnus Thorling är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har kontorsadressen: Torsgatan 21, 113 97 Stockholm.

Såvida inte annat uttryckligen angetts, har ingen information i detta Prospekt blivit granskad eller reviderad av Bolagets revisorer.

Intressekonflikter

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har någon närstående relation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Det förekommer inte några intressekonflikter mellan styrelseledamöternas eller ledande befattningshavarnas skyldigheter gentemot Bolaget och deras privata intressen eller andra förpliktelser (flera av styrelseledamöterna och den ledande

befattningshavaren har dock ekonomiska intressen i varierande omfattning på grund av deras indirekta innehav i Bolaget, såsom beskrivs ovan).

Utöver vad som angetts ovan kan det inte uteslutas att andra intressekonflikter kan uppstå mellan bolag som styrelseledamöter eller ledningen har skyldigheter till, såsom beskrivits ovan, och Bolaget.

ÖVRIG INFORMATION

BESLUT OCH ANSVARSFÖRSÄKRAN

Bolaget har erhållit samtliga resolutioner, bemyndiganden och godkännanden som är nödvändiga i samband med Obligationsemissionen och därtill tillhörande skyldigheter. Obligationsemissionen den 22 mars 2021 godkändes genom beslut av Bolagets styrelse den 25 februari 2021.

Point Properties Portfolio 1 AB (publ), org.nr 559199-0352, med säte i Stockholm ansvarar för innehållet i Prospektet och enligt Bolagets kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I den omfattning som följer av lag ansvarar även Bolagets styrelse för innehållet i Prospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

NYLIGEN INTRÄFFADE HÄNDELSER OCH BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR

Inga nyligen inträffade händelser har inträffat som är specifika för Bolaget och som i väsentlig utsträckning är relevanta för bedömningen av Bolagets solvens. Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Bolagets framtidsutsikter sedan Bolagets reviderade årsredovisning för 2020 offentliggjordes och inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning eller finansiella resultat sedan Koncernens konsoliderade men ej reviderade kvartalsrapport för perioden 1 januari till 31 mars 2021 offentliggjordes till dagen för detta Prospekt.

MYNDIGHETSFÖRFARANDEN, RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

Bolaget är inte och har inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inledda) under de senaste tolv månaderna som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

FÖRÄNDRINGAR I LÅNE- OCH FINANSIERINGSSTRUKTUREN

Inga väsentliga förändringar av Koncernens låne- och finansieringsstruktur har skett sedan Bolagets reviderade årsredovisning för 2020 offentliggjordes.

INFORMATION OM TRENDER

Den pågående spridningen av COVID-19 har påverkat och kommer att påverka Koncernen på olika sätt. På medellång och lång sikt kan spridningen av COVID-19 resultera i ändrade shoppingmönster som kan medföra negativa effekter på Koncernens. Detta kan kortsiktigt leda till högre hyresvakanser och lägre hyresintäkter från Koncernens fastigheter. Det får anses vara oklart och förknippat med stor osäkerhet hur spridningen av COVID-19 kan komma att påverka Koncernen under innevarande räkenskapsår och på medellång sikt.

Utöver ovan känner Bolaget inte till några kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer få en väsentlig inverkan på Koncernens utsikter för innevarande räkenskapsår.

VÄSENTLIGA AVTAL

Bortsett från Villkoren för Obligationerna och de Transaktionssäkerheter som beskrivits ovan under avsnittet ”Beskrivning av Transaktionssäkerheterna”, har Bolaget och Koncernen inga avtal av större betydelse som inte ingår i den löpande affärsverksamheten och som kan leda till att Bolaget eller

Koncernen tilldelas en rättighet eller åläggs en skyldighet som väsentligen kan påverka Bolagets eller Koncernens förmåga att uppfylla sina förpliktelser gentemot innehavarna av de värdepapper som emitteras.

RÅDGIVARES INTRESSE

Pareto Securities AB som var rådgivare till Bolaget i samband med Obligationslånet kan ha engagerat sig i, och kan i framtiden engagera sig i, investment banking och/eller andra tjänster för Bolaget och Koncernen i deras löpande verksamhet. Pareto Securities AB kan därför ha framtida förbindelser med Koncernen utöver vad som följer av deras roll vid utfärdandet av Obligationerna. Följaktligen kan intressekonflikter uppstå i framtiden.

KREDITBETYG

Varken Bolaget eller Obligationerna har erhållit några kreditbetyg från ett internationellt kreditvärderingsinstitut.

INFORMATION FRÅN TREDJE PART

Information i Prospektet som har anskaffats från en tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Information lämnad av tredje part härrör från Bolagets revisor.

UPPRÄTTANDE OCH REGISTRERING AV PROSPEKT

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i Prospektet. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

På begäran kan papperskopior av följande handlingar erhållas från Bolagets huvudkontor under Prospektets giltighetstid.

- Bolagets registreringsbevis;
- Bolagets bolagsordning;
- Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar och revisionsberättelser för räkenskapsåren 2019 och 2020;
- Koncernens konsoliderade men ej reviderade kvartalsrapport för perioden 1 januari till 31 mars 2021;
- Villkoren; samt
- Bolagets dotterbolags reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2020 (i förekommande fall).

Kopior av handlingarna ovan kan även inspekteras elektroniskt på Bolagets hemsida www.pointproperties.se.

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Koncernens årsredovisningar och revisionsberättelser för räkenskapsåret 2019 och 2020 samt Koncernens konsoliderade men ej reviderade kvartalsrapport för perioden 1 januari till 31 mars 2021 som har offentliggjorts tidigare och getts in till Finansinspektionen i samband med ansökan om godkännande av Prospektet, införlivas genom hänvisning enligt artikel 19 i Prospektförordningen och utgör en del av Prospektet.

Då Bolaget registrerades hos Bolagsverket den 18 mars 2019 avser resultaträkningsrelaterade poster i Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisning för 2019 endast perioden 18 mars – 31 december 2019.

De delar av Koncernens finansiella rapporter som inte införlivas genom hänvisning utgör inte del av Prospektet.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar för räkenskapsåret 2019 och 2020 har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554), RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningarna från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de antagits av EU. Koncernens konsoliderade men ej reviderade kvartalsrapport för perioden 1 januari till 31 mars 2021 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

REVISION AV DEN ÄRLIGA HISTORISKA FINANSIELLA INFORMATIONEN

Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar för räkenskapsåret 2019 och 2020 har granskats av auktoriserade revisorn Magnus Thorling. Koncernens konsoliderade men ej reviderade kvartalsrapport för perioden 1 januari till 31 mars 2021 har ej granskats av revisor. Revisionen av årsredovisningarna har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning.

Utöver revisionen av Koncernens finansiella rapporter enligt ovan har Bolagets revisor inte reviderat eller granskat några delar av Prospektet.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Följande handlingar har, men endast vad avser de avsnitt som förtecknas nedan, införlivats i Prospektet genom hänvisning. De delar av nedan angivna handlingar som inte har införlivats i Prospektet genom hänvisning är antingen inte relevanta för investerare eller ges motsvarande information i andra delar av Prospektet:

- Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar och revisionsberättelser för räkenskapsåret 2019 och 2020, samt
- Koncernens konsoliderade men ej reviderade kvartalsrapport för perioden 1 januari till 31 mars 2021.

PLATS FÖR VISSA AVSNITT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Koncernens konsoliderade årsredovisning 2019

Sida

Resultaträkning avseende Koncernen	4
Summa totalresultat avseende Koncernen	4
Balansräkning avseende Koncernen	5
Kassaflödesanalys avseende Koncernen	6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Redovisningsprinciper	13-18
Noter	13-30
Revisionsberättelse	32-34
Koncernens konsoliderade årsredovisning 2020	Sida
Resultaträkning avseende Koncernen	
Summa totalresultat avseende Koncernen	
Balansräkning avseende Koncernen	
Kassaflödesanalys avseende Koncernen	
Rapport över förändringar i eget kapital	
Redovisningsprinciper	-
Noter	-
Revisionsberättelse	-
Koncernens kvartalsrapport för perioden 1 januari till 31 mars 2021	Sida
Resultaträkning och rapport över totalresultatet avseende Koncernen	
Balansräkning avseende Koncernen	
Kassaflödesanalys avseende Koncernen	
Rapport över förändringar i eget kapital	

Ovan nämnda konsoliderade årsredovisning och delårsrapport finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats: www.pointproperties.se (<https://www.pointproperties.se/finansiella-rapporter/>).

FULLSTÄNDIGA VILLKOR FÖR OBLIGATIONERNA

Avsnittet "Fullständiga villkor för Obligationerna" innehåller en översättning till svenska från originalet på engelska. I händelse av avvikelser mellan de två versionerna ska den engelska versionen ha företräde. Den engelska versionen av Villkoren finns infogad i Prospektet efter den svenska versionen nedan.

**VILLKOR FÖR
POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)
MAXIMALT SEK 800 000 000
SENIORA SÄKERSTÄLLDA INLÖSENBARA
OBLIGATIONER MED FAST RÄNTA
2021/2024**

ISIN: SE0015556535
Första Emissionsdag: 22 mars 2021

FÖRSÄLJNINGSTRÄSKTIONER

Distributionen av detta dokument och private placement av Obligationerna kan i vissa jurisdiktioner vara belagda med restriktioner enligt lag. Personer som får detta dokument i sin besittning uppmanas att informera sig om och iaktta sådana restriktioner.

Obligationerna har inte och kommer inte att registreras enligt den vid var tid gällande lydelsen av U.S. Securities Act 1933 och Obligationerna är föremål för vissa krav enligt amerikansk skattelagstiftning. Obligationerna får inte erbjudas, säljas eller levereras i USA eller till en person som är skattskyldig i USA eller för sådan persons räkning (eng. U.S. person).

SEKRETESSPOLICY

Var och en av Emittenten, Agenten och Emissionsinstitutet kan samla in och behandla personuppgifter som hänför sig till Innehavarna, Innehavarnas företrädare eller ombud och andra personer utsedda att företräda Innehavarna i enlighet med Finansieringsdokumenten (namn, kontaktuppgifter och, i förekommande fall, innehav av Obligationer). Personuppgifterna som hänför sig till Innehavarna inhämtas huvudsakligen från registret som hanteras av CSD. Personuppgifterna som hänför sig till andra Personer inhämtas huvudsakligen direkt från sådana Personer.

Personuppgifterna som inhämtats kommer att behandlas av Emittenten, Agenten och Emissionsinstitutet utifrån följande ändamål (i) för att utöva sina rättigheter och uppfylla sina skyldigheter under Finansieringsdokumenten, (ii) för att hantera administrationen av Obligationerna och betalningar under Obligationerna, (iii) för att möjliggöra för Innehavare att utöva sina rättigheter i enlighet med Finansieringsdokumenten, och (iv) för att uppfylla sina skyldigheter enligt gällande lagar och regler.

Behandlingen av personuppgifter i förhållande till punkterna (i) till (iii) ovan baseras på Emittentens, Agentens och Emissionsinstitutets berättigade intresse att utöva sina respektive rättigheter och uppfylla sina skyldigheter i enlighet med Finansieringsdokumenten. I förhållande till punkt (iv) baseras behandlingen på faktumet att en sådan behandling är nödvändig för att efterleva en legal skyldighet som åligger Emittenten, Agenten och Emissionsinstitutet. Om inte annat krävs eller tillåts enligt lag kommer de insamlade personuppgifterna inte att förvaras längre än nödvändigt utifrån ändamålet med behandlingen.

Personuppgifter som inhämtats kan komma att delas med tredje parter, såsom CSD, när det är nödvändigt för att uppfylla det ändamål som sådan information behandlas för.

Med förbehåll för eventuella rättsliga förutsättningar, vars tillämpbarhet måste bedömas i varje enskilt fall, har registrerade personer följande rättigheter. Registrerade personer har rätt att få tillgång till sina personuppgifter och kan begära detta skriftligen hos Emittenten, Agenten och Emissionsinstitutet på deras respektive adresser. Dessutom har registrerade personer rätt att (i) begära att personuppgifter korrigeras eller raderas, (ii) invända mot specifik behandling, (iii) begära att behandlingen begränsas, och (iv) ta emot personuppgifter som tillhandahållits av den registrerade själv i maskinläsbart format.

Registrerade personer har också rätt att lämna in klagomål till relevant tillsynsmyndighet om de är missnöjda med den genomförda behandlingen.

Emittentens, Agentens och Emissionsinstitutets adresser och kontaktinformation till respektive dataskyddsombud (om tillämpligt) finns att tillgå på respektive hemsidor www.pointproperties.se, www.nordictrustee.com och www.paretosec.com.

OBLIGATIONSVILLKOR

1. DEFINITIONER OCH TOLKNING

1.1 Definitioner

I dessa villkor ("Villkoren"):

"**Agent**" avser Nordic Trustee & Agency AB (publ) (org.nr 556882-1879, Box 7329, 103 90 Stockholm) eller annan part som träder i dess ställe som Agent, i enlighet med Finansieringsdokumenten.

"**Agentavtal**" avser agentavtalet mellan Agenten och Emittenten som har ingåtts före eller på Första Emissionsdagen bland annat avseende Emittentens betalning av ersättningen till Agenten, eller ett ersättande agentavtal som ingås efter Första Emissionsdagen mellan Emittenten och en Agent.

"**Allokerat Lånebelopp**" avser (a) i relation till en Fastighet, det belopp som anges för sådan Fastighet i kolumnen "*Allokerat Lånebelopp*" i Bilaga 1 (*Fastigheter*) och (b) i relation till en förvärvat Kvalificerad Tillgång, ett totalt belopp uppgående till beloppet för en Efterföljande Obligationsemission *plus* det belopp från Avyttringskontot som används till förvärvet av den Kvalificerade Tillgången.

"**Avnotering**" avser en situation när, efter att Obligationerna har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista eller på annan Reglerad Marknad, Obligationerna inte längre är upptagna till handel på sådan marknad (dock med hänsyn till gällande regler (såsom ändrade från tid till annan) för Nasdaq Stockholm eller en annan Reglerad Marknad, såsom tillämpligt, och CSD som förhindrar handel med Obligationerna i nära anslutning till inlösen av Obligationerna).

"**Avstämningsdag**" avser den femte (5) Bankdagen före (a) en Räntebetalningsdag, (b) en Inlösendag, (c) en dag på vilken en betalning till Innehavarna ska göras enligt klausul 17 (*Fördelning av medel*), (d) dagen för ett Innehavarmöte, eller (e) en annan relevant dag, eller i varje fall sådan annan Bankdag som infaller före ett relevant datum om det är allmänt tillämpligt på den svenska företagsobligationsmarknaden.

"**Avyttringsbelopp**" avser etthundratio (110,00) procent av Allokerat Lånebelopp för den Fastigheten, eller vid avyttring av alla aktier eller ägarandelar i ett Koncernbolag, det sammanlagda beloppet av etthundratio (110,00) procent av Allokerat Lånebelopp för varje Fastighet som ägs av det Koncernbolaget och av varje Fastighet som ägs av något Dotterbolag till det Koncernbolaget omedelbart innan sådan avyttring av aktier eller ägarandelar.

"**Avyttringskonto**" avser ett bankkonto:

- (a) som innehas av Emittenten eller ett helägt Dotterbolag till Emittenten hos en ansedd bank i Sverige;
- (b) som är föremål för en fullbordad Säkerhet till förmån för Innehavarna (representerade av Agenten); och
- (c) från vilket inga uttag kan göras av bolag i Koncernen förutom sådana uttag som sker i enlighet med Finansieringsdokumenten.

”**Avyttringstest**” har den betydelse som följer av klausul 14.3 (*Avyttringstest*).

”**Belåningsgradstestet**” har den betydelse som följer av klausul 14.1.2 (*Belåningsgradstest*).

”**Bankdag**” avser en dag i Sverige som inte är en helgdag. För denna definitions tillämpning ska lördagar, söndagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton anses vara helgdagar.

”**Bankdagskonvention**” avser den första efterföljande dagen som är en Bankdag.

”**Befintliga Obligationer**” avser de befintliga SEK 375 000 000 seniora säkerställda obligationerna 2019/2021 med fast ränta och ISIN SE0013015997, emitterade av Emittenten den 6 september 2019.

”**Belåningsgrad**” avser ration mellan Räntebärande Nettoskuld och Värde.

”**Bruttolån till Värde**” avser, i relation till en Kvalificerad Tillgång, förhållandet mellan:

(a) det aggregerade beloppet av köpeskillingen för den Kvalificerade Tillgången (beräknad på en kontantfri basis) som har finansierats med Ytterligare Obligationer och med belopp från Avyttringskontot,

och

(b) det lägre av:

- (i) marknadsvärdet för den Kvalificerade Tillgången i enlighet med en extern värdering (upprättad av en oberoende och ansedd värderare i enlighet med de värderingsmetoder som generellt används på den svenska fastighetsmarknaden av värderare och som upprättats inte tidigare än tre (3) månader innan det avtalsrättsliga åtagandet för förvärvet ingicks); och
- (ii) den totala köpeskillingen som betalats eller ska betalas av Koncernen för den Kvalificerade Tillgången (beräknat på en kontantfri basis).

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

”**Dotterbolag**” avser, i relation till Emittenten, varje juridisk person (oavsett om denna är inkorporerad eller inte) för vilken Emittenten, direkt eller indirekt:

- (a) äger aktier eller äganderätter motsvarande mer än femtio (50,00) procent av det totala antalet röster som innehas av ägarna;
- (b) annars kontrollerar mer än femtio (50,00) procent av det totala antalet röster som innehas av ägarna;
- (c) har befogenhet att utse eller avsätta samtliga, eller majoriteten, av styrelseledamöterna eller medlemmarna i andra styrande organ; eller
- (d) utövar kontroll, på så sätt som bestäms i enlighet med Redovisningsprinciperna.

”**Efterföljande Obligationer**” avser Obligationer emitterade efter Första Emissionsdagen vid ett eller flera tillfällen.

”**Efterföljande Obligationsemission**” avser en emission av Efterföljande Obligationer.

”**Efterföljande Villkor för Förvärv av Målbolag**” avser alla dokument och bevis som ska tillhandahållas av Emittenten i enlighet med klausul 5.3 (*Efterföljande Villkor för Förvärv av Målbolag*).

”**Efterlevnadsintyg**” avser ett certifikat i huvudsak i den form som anges i Bilaga 2 om inte annat är överenskommet mellan Agenten och Emittenten.

”**Efterställd Skuld**” avser skuld som ett Koncernbolag upptar som gäldenär, om sådan skuld:

- (a) är efterställd Emittentens åtaganden under Finansieringsdokumenten i enlighet med Efterställningsavtalet eller i enlighet med något annat efterställningsavtal;
- (b) enligt villkoren inte har en slutlig inlösendag eller förtida inlösendagar eller avbetalningsdagar och som enbart kan återbetalas förutsatt att Obligationerna (inklusive upplupna belopp därunder) har blivit inlösta till fullo; och
- (c) enligt dess villkor ger avkastning endast i form av räntebetalningar och/eller kontanta räntebetalningar som är obetalda efter den Slutliga Inlösendagen.

”**Efterställningsavtal**” avser ett efterställningsavtal som ingåtts mellan, bland annat, Emittenten, Agenten och varje borgenär som tillhandahåller Efterställd Skuld.

”**Emissionsdag**” avser den Första Emissionsdagen eller varje sådan dag när Efterföljande Obligationer emitteras i enlighet med dessa Villkor.

”**Emissionsinstitut**” avser Pareto Securities AB (org.nr 556206-8956) eller annan som träder i dess ställe som Emissionsinstitut, i enlighet med dessa Villkor.

”**Emittent**” avser Point Properties Portfolio 1 AB (publ), ett publikt aktiebolag inkorporerat i Sverige med org.nr 559199-0352.

”**Escrowbank**” avser Swedbank AB (publ).

”**Escrowkonto**” avser ett av Emittentens bankkonton hos Escrowbanken som har pantsatts och fullbordats till förmån för Agenten och Innehavarna (representerade av Agenten) under Escrowpantavtalet.

”**Escrowpantavtal**” avser det pantavtal som ingåtts mellan Emittenten och Agenten (som agerar för egen räkning och i sin egenskap av agent och säkerhetsagent som företrädare för Innehavarna) innan Första Emissionsdagen avseende pant med första prioritet över Escrowkontot och alla medel som finns till förfogande på Escrowkontot från tid till annan, ställd till förmån för Agenten och Innehavarna (representerade av Agenten).

”**Fastighet**” avser varje fastighet som anges i bilaga 1 (*Fastigheter*) men:

- (a) *exklusive* varje Fastighet som har varit föremål för en Tillåten Avyttring (förutom en Tillåten Avyttring till ett annat Koncernbolag); och
- (b) *inklusive* varje fastighet som förvärvats enligt paragraf (b) i definitionen ”*Tillåtet Förvärv*”.

”**Fastighetsbolag**” avser ett Koncernbolag som äger Fastigheter.

”**Fastighetsholdingbolag**” avser, i relation till ett Fastighetsbolag, varje Koncernbolag som innehar aktier eller andelar (om tillämpligt) i ett Fastighetsbolag.

”**Finansiell Skuldsättning**” är skuldsättning som avser:

- (a) upptagna eller lånade pengar, inklusive Marknadslån;
- (b) beloppen för eventuella förpliktelser avseende leasing eller avtal om avbetalningsköp vilka skulle, i enlighet med Redovisningsprinciperna, behandlas som skuld i balansräkning;
- (c) fordringar som sålts eller diskonterats (dock inte på icke regressrättslig basis, förutsatt att förutsättningarna för bortbokning enligt de tillämpliga Redovisningsprinciperna är uppfyllda);
- (d) belopp som uppburits under varje annan transaktion som har den kommersiella effekten som ett lån (inklusive vidareförsäljnings- eller inköpsavtal);
- (e) derivattransaktioner som ingåtts i anslutning till skydd mot, eller fördel av, fluktuationer i kurs eller pris (och när värdet av derivattransaktionen beräknas ska hänsyn endast tas till det aktuella marknadsvärdet eller, förutsatt att något faktiskt belopp är förfallet till följd av en uppsägning eller avräkning av den derivattransaktionen, ska det beloppet användas i stället);
- (f) motförbindelser avseende en garanti, ersättning, obligation, kreditlöfte eller dokumentkreditiv eller andra instrument som utfärdats av en bank eller finansiellt institut; och
- (g) (utan dubbelräkning) varje garanti eller annan försäkran mot ekonomisk förlust av sådan art som hänvisas till i ovan punkter (a) till (f).

”**Finansiella Kostnader**” avser, för Referensperioden, den sammanlagda summan av den upplupna räntan, kommission, avgifter, avdrag, betalningsavgifter, premier eller debiteringar och andra finansiella betalningar med anledning av Finansiell Skuldsättning oavsett om betald, förfallen, eller kapitaliserad av ett Koncernbolag enligt den senaste Finansiella Rapporten (beräknad på konsoliderad basis) förutom Transaktionskostnader, kapitaliserad ränta i förhållande till Efterställd Skuld, ränta på Obligationer som innehas av ett Koncernbolag, ränta på något lån på grund av ett Koncernbolag och utan att ta hänsyn till eventuella orealiserade vinster eller förluster avseende ett derivatinstrument annat än derivatinstrument som redovisas för på basis av säkringsredovisning.

”**Finansiella Nettokostnader**” avser, för Referensperioden, de Finansiella Kostnaderna enligt de senaste Finansiella Rapporterna:

- (a) *efter avdrag* för obetalda räntor under Referensperioden hänförlig till ett Koncernbolag;
- (b) *efter avdrag* för ränteintäkter till Koncernen hänförliga till Kontanter och Likvida Medel; och
- (c) *exklusive* kapitaliserad ränta på Efterställd Skuld som är obetald efter den Slutliga Inlösendagen.

”**Finansiella Rapporter**” avser Koncernens årliga reviderade konsoliderade finansiella rapporter, Emittentens årliga reviderade okonsoliderade finansiella rapporter, Koncernens kvartalsvisa oreviderade konsoliderade finansiella rapporter eller Emittentens kvartalsvisa,

oreviderade, okonsoliderade finansiella rapporter, vilka ska sammanställas och finnas tillgängliga enligt punkterna (a) och (b) i klausul 13.1 (*Finansiella rapporter*).

”**Finansieringsdokumenten**” avser Villkoren, Efterställningsavtalet, Agentavtalet, Säkerhetsdokumenten och varje annat dokument som betecknas som ett Finansieringsdokument av Emittenten och Agenten.

”**Force Majeure**” har den betydelse som avses i klausul 29.1.

”**Förhandsvillkor**” avser Förhandsvillkoren Innan Första Emissionsdagen, Förhandsvillkor för Utbetalning och Förhandsvillkor Innan Utbetalning från ett Avyttringskonto.

”**Förhandsvillkor För Utbetalning**” avser alla dokument och bevis som ska tillhandahållas av Emittenten i enlighet med klausul 5.2 (*Förhandsvillkor För Utbetalning*).

”**Förhandsvillkor Innan Första Emissionsdagen**” avser alla dokument och bevis som ska tillhandahållas av Emittenten i enlighet med klausul 5.1 (*Initiala Förhandsvillkor*).

”**Förhandsvillkor Innan Utbetalning från ett Avyttringskonto**” avser alla dokument och bevis som ska tillhandahållas av Emittenten i enlighet med klausul 5.5 (*Förhandsvillkor Innan Utbetalning från ett Avyttringskonto*).

”**Förköpsavtal**” avser:

- (a) ett förtida eller uppskjutet köpeavtal om avtalet gäller leverans av tillgångar eller tjänster och betalning förfaller inte mer än etthundratjugo (120) kalenderdagar efter leveransdagen; eller
- (b) någon annan handelskredit uppkommen eller tillhandahållen inom den ordinarie verksamheten.

”**Första Emissionsdagen**” avser 22 mars 2021.

”**Första Inlösendag**” avser den dag som infaller arton (18) månader efter Första Emissionsdagen.

”**Holdingsbolag**” avser, i förhållande till en Person, en annan Person för vilken den är ett Dotterbolag.

”**IFRS**” betyder International Financial Reporting Standard i den mening som avses i IAS-förordning 1606/2002 i den utsträckning som är tillämplig för relevanta finansiella rapporter.

”**Initial Värdering**” avser den Årliga Värderingen som ska tillhandahållas som ytterligare villkor för utbetalning av Nettolikviden där den Årliga Värderingen av varje Fastighet baseras på en värdering som inte är äldre än tolv (12) månader och att sådan värdering har utförts i enlighet med Redovisningsprinciperna och i god tro.

”**Initiala Obligationer**” avser Obligationerna som emitterats på Första Emissionsdagen.

”**Initiala Obligationsemissionen**” har den betydelse som anges i klausul 3.2.

”**Initialt Nominellt Belopp**” har den betydelse som anges i klausul 3.1.

”**Inlösendag**” avser den dag då de relevanta Obligationerna ska lösas in eller återköpas i enlighet med klausul 12 (*Inlösen och återköp av Obligationerna*).

”**Inlösenpris**” avser:

- (a) om inlösen sker före den Första Inlösendagen, summan av:
 - (i) 102,50 procent av det Nominella Beloppet; och
 - (ii) återstående räntebetalningar till (och inklusive) Första Inlösendagen;
- (b) 102,50 procent av det Nominella Beloppet inklusive upplupen men obetald ränta om inlösen sker på eller efter den Första Inlösendagen till (men exklusive) den dag som infaller tjugofyra (24) månader efter den Första Emissionsdagen;
- (c) 101,65 procent av det Nominella Beloppet inklusive upplupen men obetald ränta om inlösen sker på eller efter den dag som infaller tjugofyra (24) månader efter den Första Emissionsdagen till (men exklusive) den dag som infaller trettio (30) månader efter den Första Emissionsdagen; och
- (d) 100,50 procent av det Nominella Beloppet inklusive upplupen men obetald ränta om inlösen sker på eller efter den dag som infaller trettio (30) månader efter den Första Emissionsdagen till (men exklusive) den Slutliga Inlösendagen.

”**Innehavare**” avser den Person som är registrerad på ett Värdepapperskonto som ägare eller förvaltare med avseende på en Obligation.

”**Innehavarmöte**” avser ett möte mellan Innehavarna i enlighet med klausul 19 (*Innerhavarmöte*).

”**Interimsvärdering**” avser en skrivbordsuppdatering av värderingen för varje Fastighet upprättad och utförd av en oberoende och ansedd värderingsman som anger värdet på varje Fastighet i enlighet med de värderingsmetoder som vanligtvis tillämpas av värderingsmän vid värdering av fastigheter i Sverige.

”**Justerat Nominellt Belopp**” avser det totala sammanlagda Nominella Beloppet av utestående Obligationerna vid den relevanta tidpunkten minus det Nominella Beloppet för alla Obligationer som ägs av Emittenten, ett Koncernbolag eller en Närstående till Emittenten eller ett Koncernbolag, oavsett om en sådan Person är direktregistrerad som ägare till sådana Obligationer.

”**Koncern**” avser Emittenten och alla dess Dotterbolag från tid till annan.

”**Koncernbolag**” avser Emittenten eller något av dess Dotterbolag.

”**Koncerninterna Lån**” avser varje interntlån mellan Koncernbolag.

”**Konsoliderad EBITDA**” avser, för Referensperioden, det konsoliderade resultatet för Koncernen från den ordinarie verksamheten i enlighet med de senaste Finansiella Rapporterna:

- (a) *före avdrag* avseende skatt på vinster, överskott eller inkomster, betald eller obetald av ett Koncernbolag;
- (b) *före avdrag* för Finansiella Nettokostnader;
- (c) *innan hänsyn tas* till extraordinära poster och icke återkommande poster som inte utgör en del av Koncernens ordinarie affärsverksamhet till ett sammanlagt belopp som inte överstiger tio (10,00) procent av Konsoliderad EBITDA för relevant Referensperiod;

- (d) *innan hänsyn tas* till Transaktionskostnader och kostnader hänförliga till ett förvärv av ytterligare målbolag;
- (e) *inte inkluderat* upplupen ränta på grund av ett Koncernbolag;
- (f) *innan hänsyn tas* till orealiserade vinster eller förluster på ett derivatinstrument (förutom derivatinstrument som redovisas för på basis av säkringsredovisning);
- (g) *efter tillägg eller avdrag*, i förekommande fall, summan av förlust eller vinst till bokfört värde som uppstår till följd av en avyttring av en tillgång (på annat sätt än inom ramen för den ordinarie verksamheten) och förlust eller vinst till följd av en uppjustering eller nedjustering av värdet på någon tillgång;
- (h) *efter avdrag* av summan för vinst (eller tillägg av beloppet för en förlust) i ett Koncernbolag hänförligt till minoritetsintressen;
- (i) *efter tillägg eller avdrag* för Koncernens del av vinster eller förluster i företag som inte är en del av Koncernen; och
- (j) *efter tillägg* av belopp hänförligt till amorteringar, avskrivningar eller substansminskning av tillgångar i Koncernen.

”**Kontanter och Likvida Medel**” avser Koncernens kontanter och likvida medel i enlighet med tillämpliga Redovisningsprinciper såsom angetts i de senaste Finansiella Rapporterna inklusive, men utan dubbelräkning, det aggregerade beloppet på Avyttringskontot.

”**Kontoförande Institut**” avser en bank eller annan som innehar vederbörligt tillstånd att vara ett kontoförande institut enligt Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument och hos vilken en Innehavare öppnat ett VP-konto avseende sina Obligationer.

”**Kvalificerad Tillgång**” avser centralt belägna fastigheter i små till medelstora städer i Sverige, för huvudsakligen liknande ändamål som för Fastigheterna, inklusive men inte begränsat till, bostäder, samhällstjänster, livsmedelsbutiker, butiker och assistansberoende för äldre.

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

”**Marknadslån**” avser varje lån eller annan skuldsättning där en enhet emitterar certifikat, konvertibler, efterställda skuldförpliktelser, obligationer eller något annat skuldinstrument (inklusive, för att undvika 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 en Reglerad Marknad eller på en oreglerad men erkänd marknadsplats.

”**Moderbolaget**” avser Point Properties AB, ett privat aktiebolag inkorporerat i Sverige med org.nr 559088-1438.

”**Målbolag**” avser var och ett av:

- (a) Point Karlskoga 1 AB (reg. no. 556698-9660);
- (b) Point Karlskoga 2 AB (reg. no. 556684-0962); and

(c) Point Örnsköldsvik 1 AB (reg. no. 559032-3720).

”**Målfastighet**” avser varje Fastighet som ägs av ett Målbolag.

”**Nettoavkastning**” avser, i förhållande till en Kvalificerad Tillgång, hyresintäkterna för den Kvalificerad Tillgången (inklusive eventuell hyresgaranti som tillhandahålls avseende den Kvalificerad Tillgången), efter avdrag för driftskostnaderna, uttryckt i procent av marknadsvärdet på den Kvalificerad Tillgången, beräknad för den tolv månadersperiod som följer efter förvärvet av den Kvalificerad Tillgången.

”**Nettoförsäkringsintäkter**” avser de kontantintäkter från försäkringsfall hänförliga till en försäkring som ett Koncernföretag innehar:

- (a) *efter avdrag* för rimliga utgifter till personer som inte är en del av Koncernen i förhållande till det krav om ersättning som uppkommit på grund av ett Koncernbolag; och
- (b) *exklusive* intäkter från ett försäkringsfall som motsvarar, eller understiger, 5 000 000 SEK (efter avdrag i enlighet med punkten (a) ovan).

”**Nettoförsäljningsintäkt**” avser det vederlag som varje Koncernbolag ska erhålla (inklusive sådant belopp som ska återbetalas med anledning av Efterställd Skuld) vid en Tillåten Avyttring som ett Koncernbolag genomfört till en Person som inte är ett Koncernbolag:

- (a) *efter avdrag* för rimliga utgifter som uppkommit med anledning av ett Koncernbolags Tillåtna Avyttring till personer som inte är en del av Koncernen; och
- (b) *efter avdrag* för skatter som uppkommit och som måste betalas av säljaren i samband med den Tillåtna Avyttringen (som fastställts av Emittenten på grundval av befintliga skattesatser och med beaktande av tillgänglig kredit, avdrag eller ersättning).

”**Nettolikvid**” avser intäkterna från den Initiala Obligationsemissionen eller från Efterföljande Obligationsemissioner efter att avdrag har gjorts för Transaktionskostnader som ska betalas av Emittenten till Sole Bookrunner för de tjänster som utförts i samband med utfärdande av relevanta Obligationer.

”**Nominellt Belopp**” avser, i förhållande till varje Obligation, det Initiala Nominella Beloppet med avdrag för det aggregerade inlösenbeloppet för en Obligationen enligt klausul 12.7.3.

”**Noteringsmisslyckande**” avser en situation varigenom de Initiala Obligationerna inte har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm eller någon annan Reglerad Marknad inom sextio (60) kalenderdagar från Första Emissionsdagen eller Efterföljande Obligationer i en Efterföljande Obligationsemission inte har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm eller någon annan Reglerad Marknad inom sextio (60) kalenderdagar från relevant Emissionsdag.

”**Närstående**” avser varje annan Person som, direkt eller indirekt, kontrollerar eller kontrolleras av eller står under direkt eller indirekt kontroll med sådan specificerad Person. För denna definitions tillämpning betyder ”**kontroll**” när det används avseende någon Person, befogenheten att styra förvaltningen och riktlinjerna för sådan Person, direkt eller indirekt, genom ägande av värdepapper med rösträtt, genom avtal eller på annat sätt; och termerna ”**kontrollerar**” och ”**kontrolleras**” har betydelser motsvarande det föregående.

”**Obligation**” avser skuldförbindelser, för det Nominella Beloppet och av den angivna arten enligt 1 kap. 3 § i Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument, utgivna av Emittenten i enlighet med dessa Villkor, inklusive de Initiala Obligationerna och varje Efterföljande Obligation.

”**Person**” avser varje fysisk person, företag, bolag, aktiebolag, joint venture, sammanslutning, konsortium, stiftelse, oregistrerad organisation, regering, eller någon myndighet eller politisk underdivision därav, eller någon annan enhet, oavsett om den har en egen juridisk identitet.

”**Redovisningsprinciper**” betyder de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i förordning 1606/2002/EC (eller som på annat sätt antas eller ändras från tid till annan).

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

”**Referensperiod**” avser varje period om tolv (12) kalendermånader i följd som avslutas på en Referensdag.

”**Reglerad Marknad**” avser en reglerad marknad (såsom definierat i direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument (MiFID II)).

”**Ränta**” avser räntan på Obligationerna beräknad i enlighet med klausul 11.1 till **11.3**.

”**Räntebestämningsdag**” avser, i förhållande till (a) en Rän-teperiod för vilken en Rän-tesats ska fastställas, två (2) Bankdagar före den omedelbart föregående Rän-teförfallodagen (eller avseende den första Rän-teperioden, två (2) Bankdagar före Första Emissionsdagen), eller (b) varje annan period för vilken en rän-tesats ska fastställas, två (2) Bankdagar före första dagen av en sådan period.

”**Räntebärande Nettoskuld**” avser Koncernens sammanlagda räntebärande Finansiella Skuldsättning (utan dubbelräkning):

- (a) *exklusive* garantier;
- (b) *exklusive* Efterställd Skuld;
- (c) *exklusive* anspråk underordnade Obligationerna med anledning av ett efterställningsavtal;
- (d) *exklusive* räntebärande Finansiell Skuldsättning som utlånats av något Koncernbolag; och
- (e) *med avdrag* för Kontanter och Likvida Medel.

”**Ränteförfallodag**” avser den 22 mars, 22 juni, 22 september och 22 december varje år med den första Rän-teförfallodagen den 22 juni 2021 och den sista Rän-teförfallodagen på relevant Inlösendag eller, för det fall en sådan dag inte är en Bankdag, den första därefter följande Bankdagen vid en tillämpning av Bankdagskonventionen.

”**Rän-teperiod**” avser varje period från (men *exklusive*) den Första Emissionsdagen eller någon Rän-teförfallodag och fram till och med (och *inklusive*) nästa påföljande Rän-teförfallodag (eller en kortare period om det är relevant) och, gällande Efterföljande Obligationer, varje period från (men *exklusive*) Rän-teförfallodagen som inträffar omedelbart före emissionen fram till och med (och *inklusive*) nästa påföljande Rän-teförfallodag (eller en

kortare period om det är relevant). En Ränteperiod ska inte justeras på grund av en tillämpning av Bankdagskonventionen.

”**Räntesats**” avser en ränta om fem (5,00) procent per år.

”**Räntetäckningsgrad**” avser ration mellan Konsoliderad EBITDA och Finansiella Nettokostnader.

”**Räntetäckningstestet**” har den betydelse som avses i klausul 14.1.5.

”**SEK**” avser den nuvarande officiella valutan i Sverige.

”**Skriftligt Förfarande**” avser det skriftliga eller elektroniska förfarandet för beslutsfattande bland Innehavarna i enlighet med klausul 20 (*Skriftligt Förfarande*).

”**Skuldsättningstestet**” har den betydelse som följer av klausul 14.2 (*Skuldsättningstestet*).

”**Slutlig Inlösendag**” avser 22 mars 2024.

”**Sole Bookrunner**” avser Pareto Securities AB (org.nr 556206-8956).

”**STIBOR**” avser:

- (a) den i Stockholm bankinterna räntan (STIBOR) administrerad av Swedish Financial Benchmark Facility (eller en ersättande administratör eller beräkningsombud) för erbjudande om insättningar i SEK och för en period som är lika med den relevanta Ränteperioden och som publiceras på sidan STIBOR= på webbplatsen för Thomson Reuters (eller genom annat system eller på annan webbplats som ersätter detta system eller webbplats) cirka klockan 11.00 på Räntebestämningdagen;
- (b) om ingen sådan räntesats som anges i punkt (a) ovan finns tillgänglig för den relevanta Ränteperioden, den ränta som beräknats av Emissionsinstitutet (avrundat uppåt med fyra decimaler) som är resultatet av interpolering på linjär basis mellan (i) den tillämpliga skärmräntesats för den längsta perioden (för vilken denna skärmräntesats är tillgänglig) som är kortare än Ränteperioden och (ii) den tillämpliga skärmräntesats för den kortaste perioden (för vilken denna skärmräntesats är tillgänglig) som överstiger den Ränteperioden, cirka klockan 11.00 på Räntebestämningdagen;
- (c) om ingen räntesats finns tillgänglig för den relevanta Ränteperioden enligt punkt (a) och/eller (b) ovan, det aritmetiska medelvärdet av räntesatserna (avrundade uppåt med fyra decimaler) som erbjuds till Emissionsinstitutet på dess begäran av ledande banker på interbankmarknaden i Stockholm och som skäligen valts ut av Emissionsinstitutet, för insättningar om 100 000 000 SEK för den relevanta perioden; eller
- (d) om ingen räntesats är tillgänglig för den relevanta Ränteperioden enligt paragraferna (a) eller (b) ovan och om inget erbjudande finns tillgängligt enligt punkt (c) ovan, den räntesats som enligt en skälig bedömning av Emissionsinstitutet bäst motsvarar räntesatsen för insättningar i SEK som erbjuds på interbankmarknaden i Stockholm under den relevanta perioden.

Om STIBOR understiger noll anses STIBOR vara noll (0).

”**Säkerhet**” avser företagsinteckning, belastning, pant, panträtt, säkerhetsuppdrag eller annat säkerhetsintresse till säkerställande för en Persons förpliktelser eller annat avtal eller arrangemang med liknande verkan.

”**Säkerhetsagent**” avser de Säkerställda Parternas säkerhetsagent från tid till annan, inledningsvis Nordic Trustee & Agency AB (publ) (org.nr 556882-1879, Box 7329, 103 90 Stockholm).

”**Säkerhetsdokumenten**” avser varje dokument som ska tillhandahållas till Agenten under klausul 5.2 (*Förhandsvillkor För Utbetalning*), klausul 5.3 (*Efterföljande Villkor för Förvärv av Målbolag*) eller klausul 6.1 (*Transaktionssäkerheter*) tillsammans med annan dokumentation som ingåtts av något Koncernbolag som innebär eller kommer att innebära att alla eller delar av dess tillgångar avseende förpliktelserna gällande något av Koncernbolagen under något av Finansieringsdokumenten.

”**Säkerställda Förpliktelser**” avser alla nuvarande och framtida förpliktelser och åtaganden för Emittenten och/eller Koncernen gentemot de Säkerställda Parterna under Finansieringsdokumenten, tillsammans med alla kostnader, avgifter och utgifter som uppkommit med anledning av beskyddandet, upprätthållandet eller verkställandet av de Säkerställda Parternas respektive rättigheter under Finansieringsdokumenten eller något annat dokument som ålägger sådana förpliktelser.

”**Säkerställda Parterna**” avser Agenten och Innehavarna.

”**Tillåten Avyttring**” avser:

- (a) en avyttring (direkt eller indirekt) av en Fastighet eller av alla aktier i ett Fastighetsbolag till en Person som inte är en del av Koncernen, förutsatt att:
 - (i) ingen Uppsägningsgrund föreligger eller skulle uppstå med anledning av avyttringen;
 - (ii) Avyttringstestet är uppfyllt;
 - (iii) avyttringen sker till marknadspris och till villkor som är sedvanliga för en sådan transaktion, förutsatt att köpeskillingen kan betalas helt i kontanter, efterställda eller ej efterställda säljarlån eller eget kapital (eller någon kombination därav) oaktat sedvanliga betalningsvillkor;
 - (iv) Nettoförsäljningsintäkten och/eller intäkterna från en Efterställd Skuld (i varje fall som har tillhandahållits och mottagits av relevant Koncernbolag som genomför avyttringen specifikt i förhållande till den avyttringen) inte understiger tillämpligt Avyttringsbelopp för Fastigheten eller Avyttringsbeloppet för alla Fastigheter som ägs av Koncernbolaget och alla Fastigheter som ägs av något Dotterbolag till Koncernbolaget i direkt anslutning innan avyttringen av alla aktier eller ägarandelar; och
 - (v) en del av Nettoförsäljningsintäkten, lika med eller högre än det relevanta Avyttringsbeloppet omedelbart deponeras till ett Avyttringskonto i avvaktan på användning till:

- (A) frivillig eller tvingande återbetalning av utestående Obligationer i enlighet med klausul 12.7 (*Avyttringskonto*); eller
 - (B) Tillåtet Förvärv.
- (b) en avyttring (direkt eller indirekt) av en Fastighet eller av alla aktier i ett Fastighetsbolag till ett annat Koncernbolag enligt principen om armlängds avstånd, förutsatt att tillgångar som är föremål för säkerheter omedelbart ersätts med en motsvarande säkerhet; eller
 - (c) en avyttring (förutom en avyttring (direkt eller indirekt) av en Fastighet eller alla aktier i ett Fastighetsbolag) som genomförs till marknadspris och på villkor som är sedvanliga för en sådan transaktion och som inte medför en Väsentlig Negativ Effekt.

”**Tillåten Finansiell Skuldsättning**” avser varje Finansiell Skuldsättning som:

- (a) uppkommit under Finansieringsdokumenten;
- (b) uppkommit under Befintliga Obligationer till och med full inlösen enligt Förhandsvillkoren för Utbetalning;
- (c) i egenskap av motförbindelser avseende garanti, skadelöshetsförbindelse, obligation, kreditlöfte eller dokumentkreditiv eller andra instrument som utfärdats av en bank eller finansiellt institut avseende en underliggande skyldighet inom ramen för ett Koncernbolags ordinarie verksamhet;
- (d) uppkommit under en derivattransaktion som ett Koncernbolag ingått i anslutning till skydd mot, eller fördel av, fluktuationer i kurs eller pris där sådan exponering uppstår inom ramen för ordinarie verksamhet eller avseende betalningar som ska genomföras under Finansieringsdokumenten (exklusive, för att undvika tvivel, derivattransaktioner som ingås eller genomförs för investeringsändamål eller spekulativa syften);
- (e) upptas av ett Koncernbolag;
- (f) uppkommit under någon Efterställd Skuld;
- (g) uppkommit inom ramen för Koncernens ordinarie verksamhet under ett Förköpsavtal;
- (h) enligt pensions- och skatteskulder uppkommit inom ramen för den ordinarie verksamheten;
- (i) hänförligt till avtal enligt vilka ett Koncernbolag hyr kontorslokaler eller andra lokaler förutsatt att sådan Finansiell Skuldsättning har uppkommit inom ramen för ett sådant Koncernbolags ordinarie verksamhet;
- (j) uppkommit i samband med inlösen av Obligationerna för att fullt refinansiera Obligationerna och vidare förutsatt att sådan Finansiell Skuldsättning är föremål för ett escrowupplägg till och med inlösen av Obligationerna (med beaktande av CSD:s regler och föreskrifter), med syftet att, bland annat, säkerställa inlösen av Obligationerna; och

- (k) annan Finansiell Skuldsättning som inte tillåts enligt punkterna (a) till (j) ovan till ett sammanlagt belopp som inte överstiger 3 000 000 SEK (eller motsvarande summa i annan valuta eller andra valutor).

”Tillåten Säkerhet” avser Säkerhet som:

- (a) tillhandahållits i enlighet med Finansieringsdokumenten;
- (b) tillhandahållits under Befintliga Obligationer till och med full inlösen enligt Förhandsvillkoren för Utbetalning;
- (c) uppkommit med anledning av avräkning eller kvittningsupplägg under finansiella derivattransaktioner eller bankkontoupplägg, inklusive koncernkontoarrangemang;
- (d) tillhandahållits i relation till avtal enligt vilka ett Koncernbolag hyr kontorslokaler eller andra lokaler förutsatt att sådan hyra utgör Tillåten Finansiell Skuldsättning;
- (e) uppkommer genom lag eller inom ramen för Koncernens ordinarie verksamhet (inklusive panträtt eller äganderättsförbehåll i anslutning till Förköpsavtal men, för undvikande av tvivel, inte inklusive ställda garantier eller säkerheter för finansiering eller upptagna lån);
- (f) är tillhandahållen i form av en pant över ett escrowkonto till vilka intäkter som flutit in från en refinansiering av Obligationerna ska överföras eller efter överenskommelse ska tillhandahållas till förmån för finansierarna i relation till en refinansiering av Obligationerna till fullo (en **”Refinansiering”**), förutsatt att kraven för fullbordan i relation därtill uppfylls enbart efter en återbetalning av Obligationerna till fullo;
- (g) skapad till förmån för de som tillhandahåller finansiering i relation till en Refinansiering, däremot, förutsatt att några fullbordandekrav i samband därmed alltid är uppfyllda efter en återbetalning av Obligationerna till fullo; eller
- (h) säkerställer skuldsättning vars utestående kapitalbelopp är (när det sammanräknas med kapitalbeloppet av annan utestående skuldsättning där säkerhet är ställd av något bolag i Koncernen utöver vad som är tillåtet enligt punkterna (a) till (g) ovan) inte överstiger 3 000 000 SEK (eller motsvarande summa i annan valuta eller andra valutor).

”Tillåtet Förvärv” avser:

- (a) förvärven av Målbolagen;
- (b) alla förvärv genomförda av ett Koncernbolag av en Fastighet eller alla aktier i ett Fastighetsbolag enligt paragraf (b) i definitionen ”Tillåten Avyttring”; eller
- (c) alla förvärv genomförda av Koncernbolag av en Kvalificerad Tillgång, givet att:
- (i) den Kvalificerade Tillgången har en initial Nettoavkastning om minst fem (5) procent per år;
- (ii) den Kvalificerade Tillgången har ett Bruttolån till Värde på lika med eller lägre än femtiofem (55) procent; och

- (iii) inte mer än SEK 150 000 000 av den köpeskilling som Koncernen betalat för Kvalificerade Tillgångar (inklusive den Kvalificerade Tillgången) under Obligationernas löptid har finansierats med belopp från Avyttringskontot.

”**Totala Tillgångar**” avser det konsoliderade bokförda värdet av Koncernens tillgångar i enlighet med de senaste Finansiella Rapporterna.

”**Transaktionskostnader**” avser alla avgifter, kostnader och utgifter som ett Koncernbolag ådragit sig i samband med (a) den Initiala Obligationsemissionen och alla Efterföljande Obligationsemissioner, inklusive stämpelskatter på nya fastighetspantbrev utfärdade enligt dessa Villkor, eller (b) upptagandet till handel av Obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista eller någon annan Reglerad Marknad.

”**Transaktionssäkerheter**” avser Säkerheten som tillhandahållits eller som det uttryckts ska tillhandahållas enligt Säkerhetsdokumenten till förmån för Säkerhetsagenten (som agerar på uppdrag av de Säkerställda Parterna).

”**Underhållskovenant**” avser Rättetäckningstestet eller Belåningsgradstestet.

”**Uppsägningsgrund**” avser en händelse eller omständighet specificerad i klausul 16 (*Uppsägning av Obligationerna*).

”**Värde**” avser det uppskattade sammanlagda värdet av varje Fastighet enligt den senaste Värderingen.

”**Värdepapperskonto**” avser kontot för dematerialiserade värdepapper som förs av CSD i enlighet med Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument i vilket (a) en ägare av ett sådant värdepapper är direktregistrerad eller (b) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat.

”**Värdering**” avser en Årlig Värdering eller en Interimsvärdering.

”**Väsentlig Negativ Effekt**” avser en väsentlig negativ effekt på:

- (a) Koncernens verksamhet eller finansiella ställning;
- (b) Emittentens förmåga att fullgöra och uppfylla sina betalningsåtaganden; eller
- (c) giltigheten eller verkställigheten av Finansieringsdokumenten.

”**Väsentligt Koncernbolag**” avser:

- (a) Emittenten; och
- (b) varje Koncernbolag som har tillgångar som motsvarar fem (5,00) procent eller mer av de Totala Tillgångarna, beräknad på en konsoliderad basis i enlighet med de senaste Finansiella Rapporterna.

”**Yttersta Moderbolaget**” avser Aktiebolaget Fastator (publ) (org.nr 556678-6645).

”**Årlig Värdering**” avser en fullständig värdering av varje Fastighet som upprättats och utfärdats av en oberoende och ansedd värderingsman som anger värdet på varje Fastighet i enlighet med de värderingsmetoder som vanligtvis tillämpas av värderingsmän vid värdering av fastigheter i Sverige.

”**Ägarförändring**” avser förekomsten av en händelse eller en serie av händelser där:

- (a) Moderbolaget upphör att äga eller kontrollera (direkt eller indirekt) etthundra (100,00) procent av aktier och röster i Emittenten; eller
- (b) Yttersta Moderbolaget upphör att äga eller kontrollera (direkt eller indirekt) minst femtio (50,00) procent av aktier och röster i Moderbolaget.

1.2 **Tolkning**

1.2.1 Om inte annat anges avser hänvisningar i dessa Villkor till:

- (a) **“tillgångar”** inkluderat nuvarande och framtida egendom, intäkter och rättigheter av alla slag;
- (b) ett **“Finansieringsdokument”** eller andra avtal eller instrument utgör en hänvisning till det Finansieringsdokumentet eller andra ändrade, förnyade, kompletterade eller förlängda avtal eller instrument;
- (c) varje avtal eller instrument är en hänvisning till det avtalet eller instrumentet så som det har kompletterats, ändrats, förnyats, förlängts, uppdaterats eller ersatts från tid till annan;
- (d) en **“föreskrift”** inkluderar alla föreskrifter, regler eller officiella direktiv (oavsett om det utgör lagstiftning eller inte) meddelat av en statlig, mellanstatlig eller överstatlig organ, myndighet eller ett departement;
- (e) en bestämmelse i lag är en hänvisning till ifrågavarande bestämmelse, som den vid varje tillfälle är avfattad, oavsett om den har ändrats eller antagits på nytt; och
- (f) en tid på dagen är en hänvisning till Stockholmstid.

1.2.2 En Uppsägningsgrund är pågående fram till att den har blivit avhjälpt eller ett undantag har medgivits.

1.2.3 Vid bedömningen av om en gräns eller ett tröskelvärde som anges i SEK har uppnåtts eller överskridits, ska motsvarande belopp angivet i annan valuta gälla beräknat på basis av växelkursen för sådan valuta mot SEK som gällde vid föregående Bankdag, som publicerats av Riksbanken på dess hemsida (www.riksbank.se). Om ingen sådan kurs finns tillgänglig, ska den senast publicerade kursen användas istället.

1.2.4 Ett meddelande ska anses vara avsänt via pressmeddelande om det gjorts tillgängligt för allmänheten i Sverige på ett skyndsamt och ett icke-diskriminerande sätt.

1.2.5 En försening eller underlåtenhet av Agenten eller någon Innehavare att utöva en rättighet eller rätt till avhjälp enligt Finansieringsdokumentet ska inte anses vara ett avstående av en sådan rättighet eller rätt till avhjälp.

2. **OBLIGATIONERNAS STATUS**

Obligationerna utgör direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och säkerställda förpliktelser för Emittenten och ska vid var tid rankas *pari passu* med alla direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten, med undantag för sådana förpliktelser som är prioriterad enligt tvingande lag, och utan någon preferens de emellan.

3. OBLIGATIONSBELOPPET OCH BETALNINGSÅTAGANDEN

- 3.1 Obligationerna är utgivna i SEK och varje Obligation konstitueras genom dessa Villkor.
- 3.2 Det sammanlagda beloppet under obligationslånet kan uppgå till högst 800 000 000 SEK, som kommer utgöras av Obligationer, vardera med ett nominellt belopp om 100 000 SEK eller av hela multiplar av detta belopp (det "**Initiala Nominella Beloppet**"). Det totala nominella beloppet för de Initiala Obligationerna är 600 000 000 SEK (den "**Initiala Obligationsemissionen**").
- 3.3 ISIN för Obligationerna är SE0015556535.
- 3.4 Alla Initiala Obligationer har emitterats mot full betalning till ett emissionspris om etthundra (100,00) procent av det Initiala Nominella Beloppet.
- 3.5 Den minsta tillåtna investeringen i samband med den Initiala Obligationsemissionen är 1 200 000 SEK.
- 3.6 Emittenten förbinder sig att återbetala Obligationerna, betala Ränta samt att i övrigt agera i enlighet med och iaktta dessa Villkor.
- 3.7 Genom att teckna sig för Obligationerna, samtycker varje ursprunglig Innehavare till att Obligationerna ska ha förmån av och vara föremål för Finansieringsdokumenten och genom att förvärva Obligationer bekräftar varje efterföljande Innehavare sådant samtycke.
- 3.8 Emittenten kan efter den Första Emissionsdagen, vid ett eller flera tillfällen, emittera Efterföljande Obligationer under dessa Villkor tills det totala beloppet av sådan(a) Efterföljande Obligationsemission(er) och den Initiala Obligationsemissionen är 800 000 000 SEK, förutsatt att en frivillig delvis förbetalning i enlighet med klausul 12.7.3 inte har gjorts och att Skuldsättningstestet är uppfyllt (beräknad *pro forma* inklusive den Efterföljande Obligationsemissionen). Alla Efterföljande Obligationsemissioner ska, för undvikande av missförstånd, emitteras i enlighet med dessa Villkor och ISIN, räntan, det Nominella Beloppet och den slutgiltiga löptiden som gäller för de Initiala Obligationerna ska även gälla för Efterföljande Obligationer. Emissionskursen för Efterföljande Obligationer kan fastställas till det Nominella Beloppet eller till en rabatt eller till en premie jämförd med det Nominella Beloppet.

4. ANVÄNDNING AV LIKVID

- 4.1 Med förbehåll för klausul 5.1 (*Initiala Förhandsvillkor*), ska Nettolikviden från den Initiala Obligationsemissionen initialt överföras till ett Escrowkonto.
- 4.2 Vid frigörande av Nettolikviden på Escrowkontot ska det belopp som finns tillgängligt användas:
- (a) *i första hand*, för att återbetala Befintliga Obligationer till ett belopp uppgående till cirka 380 000 000 SEK (inklusive upplupen ränta och förskottspremie);
 - (b) *i andra hand*, för att betala Moderbolaget 151 530 000 SEK som köpeskilling för Emittentens förvärv av Målbolaget från Moderbolaget, som Moderbolaget ska

använda som betalning för den uppskjutna köpeskillingen av Moderbolagets förvärv av Målbolaget; och

- (c) *det resterande beloppet*, till allmänna bolagssyften i Koncernen (inklusive, men inte begränsat till, Transaktionskostnader, kostnader relaterade till hantering av detaljplan, förvärv och anläggningskostnader).

4.3 Nettolikviden från samtliga Efterföljande Obligationsemissioner ska användas till Tillåtna Förvärv.

5. FÖRHANDSVILLKOR OCH EFTERFÖLJANDE VILLKOR

5.1 Initiala Förhandsvillkor

5.1.1 Emissionsinstitutet ska betala Nettolikviden från den Initiala Obligationsemissionen till Escrowkontot på den dag som infaller senare av (i) den Första Emissionsdagen eller (ii) den dag som Agenten meddelar Emissionsinstitutet att man har fått följande dokument och bevis:

- (a) kopior av Emittentens bolagsordning och registreringsbevis;
- (b) en kopia av styrelsebeslutet fattat av Emittentens styrelse som:
 - (i) godkänner villkoren i, och de transaktioner som avses med, Finansieringsdokumenten till vilket den är part och beslutar att Emittenten undertecknar, levererar och utför Finansieringsdokumenten till vilket den är part;
 - (ii) bemyndigar en särskild person eller personer att undertecknar Finansieringsdokumenten på dess vägnar; och
 - (iii) bemyndigar en särskild person eller personer att, på dess vägnar, underteckna och/eller skicka alla dokument och meddelanden som ska undertecknas och/eller skickas av Emittenten enligt eller i samband med Finansieringsdokumenten till vilket den är part;
- (c) en behörigen undertecknad kopia av Villkoren;
- (d) en behörigen undertecknad kopia av Agentavtalet; och
- (e) Escrowpantavtalet behörigen undertecknad av samtliga involverade parter därtill och bevis för att säkerheten som avsågs skapas enligt Escrowpantavtalet behörigen har fullbordats i enlighet med villkoren i Escrowpantavtalet (inklusive en bekräftelse av säkerheten från Escrowbanken).

5.1.2 Fram tills dess att Förhandsvillkoren innan den Första Emissionsdagen har uppfyllts (som bekräftas av Agenten), ska Emissionsinstitutet inneha Nettolikviden från den Initiala Obligationsemissionen.

5.2 Förhandsvillkor för utbetalning

5.2.1 Utöver dokumenten och bevisen som anges i klausul 5.1 (*Initiala Förhandsvillkor*), är utbetalningen av Nettolikviden från den Initiala Obligationsemissionen från Escrowkontot villkorad av att Agenten har mottagit följande dokument och bevis:

- (a) kopior av bolagsordning och registreringsbevis för Moderbolaget och samtliga Koncernbolag som tillhandahåller Transaktionssäkerheter enligt punkten (c) nedan;
- (b) en kopia av styrelsebeslut fattat av styrelsen hos Moderbolaget och samtliga Koncernbolag som tillhandahåller Transaktionssäkerheter enligt punkten (c) nedan, som:
 - (i) godkänner villkoren i, och de transaktioner som avses med, Finansieringsdokumenten till vilket det är part och beslutar att det undertecknar, levererar och utför Finansieringsdokumenten till vilket det är part;
 - (ii) bemyndigar en särskild person eller personer att verkställa Finansieringsdokumenten på dess vägnar; och
 - (iii) bemyndigar en särskild person eller personer att, på dess vägnar, underteckna och/eller skicka alla dokument och anmälningar som ska undertecknas och/eller skickas av det enligt eller i samband med Finansieringsdokumenten till vilket det är part;
- (c) behörigen undertecknade kopior av följande Säkerhetsdokument:
 - (i) en behörigen undertecknad kopia av ett Säkerhetsdokument över alla aktier i Emittenten;
 - (ii) för samtliga Fastighetsbolag (med undantag för Målbolagen) och samtliga Fastigheter som ägs av sådana Fastighetsbolag:
 - (A) pantavtal avseende aktierna eller andelerna (i förekommande fall) i varje Fastighetsbolag och dess eventuella Fastighetsholdingbolag;
 - (B) pantavtal avseende pantbrev i varje Fastighet;
 - (C) pantavtal avseende fastighetsförsäkringskrav avseende varje Fastighet;
 - (D) pantavtal avseende samtliga Koncerninterna Lån; och
 - (E) pantavtal för respektive Fastighetsbolags bankkonton, tillsammans med dokument eller andra bevis att Transaktionssäkerheterna därunder har eller kommer att bli fullbordade i enlighet med villkoren för relevant Säkerhetsdokument.
- (d) en Initial Värdering av varje Fastighet;
- (e) en kopia av behörigen utfärdad oåterkalleligt meddelande för inlösen av de Befintliga Obligationerna i sin helhet, endast villkorat av fastställandet och släppandet av Nettolikviden från den Initiala Obligationsemissionen, vilket bevisar att de Befintliga Obligationerna kommer att lösas in i sin helhet utan onödigt dröjsmål från utbetalning av Nettolikviden från Escrowkontot;
- (f) en behörigen utfärdad meddelande om släppande av säkerhet från agenten och säkerhetsagenten under de Befintliga Obligationerna som bekräftar att alla garantier och säkerheter som tillhandahållits under de Befintliga Obligationerna kommer att

släppas omedelbart när dessa agenter erhåller en utskrift från CSD, vilken bevisar att inlösningen av de Befintliga Obligationerna har genomförts i förhållande till utbetalningar från Escrowkontot i syfte att finansiera ett Förvärv:

- (g) en behörigen upprättad avräkningsnota(or) som bevisar att förvärven av Måbolagen kommer att genomföras omedelbart efter utbetalningen av Nettolikviden från Escrowkontot; och
- (h) en överenskommen form Efterlevnadsintyg.

5.2.2 När Förhandsvillkoren Innan Första Emissionsdagen och Förhandsvillkoren för Utbetalning har uppfyllts avseende relevant utbetalning från Escrowkontot, ska Agenten utan dröjsmål instruera Escrowbanken att skicka pengarna från Escrowkontot i enlighet med villkoren för Escrowpantavtalet.

5.2.3 Utan hinder av klausul 5.2.1, förutsatt att Förhandsvillkoren vid den Första Emissionsdagen har uppfyllts, kan Emittenten begära att Nettolikviden släpps från Escrowkontot i syfte att finansiera återköp av Befintliga Obligationer på den öppna marknaden och att Agenten utan dröjsmål ska instruera Escrowbanken att överföra medel från Escrowkontot till ett annat konto som utses av Emittenten, förutsatt att Agenten har erhållit bevis för att Nettolikviden som utbetalas kommer att användas till återköp av Befintliga Obligationer.

5.3 Efterföljande Villkor för Förvärv av Måbolag

Emittenten ska inom fyrtio (40) Bankdagar efter uppfyllandet av Förhandsvillkoren för Utbetalning tillhandahålla följande dokument och bevis till Agenten avseende varje Måbolag och varje Målfastighet:

- (a) kopior av bolagsordning och registreringsbevis för varje Måbolag och dess Fastighetsholdingbolag (i förekommande fall);
- (b) en kopia av styrelsebeslut från relevant Måbolag och varje Fastighetsholdingbolag (i förekommande fall) som:
 - (i) godkänner villkoren i, och de transaktioner som avses med, Finansieringsdokumenten till vilket det är part och beslutar att det undertecknar, levererar och utför Finansieringsdokumenten till vilket det är part;
 - (ii) bemyndigar en särskild person eller personer att verkställa Finansieringsdokumenten på dess vägnar; och
 - (iii) bemyndigar en särskild person eller personer att, på dess vägnar, underteckna och/eller skicka alla dokument och anmälningar som ska undertecknas och/eller skickas av det enligt eller i samband med Finansieringsdokumenten till vilket det är part;
- (c) behörigen utfärdade kopior av följande Säkerhetsdokument gällande varje Måbolag varje målfastighet:
 - (i) pantavtal avseende aktierna eller andelarna (i förekommande fall) i varje Måbolag och dess Fastighetsholdingbolag (om något);

- (ii) pantavtal avseende pantbrev i varje Målfastighet;
 - (iii) pantavtal avseende fastighetsförsäkringskrav avseende varje Målfastighet;
 - (iv) pantavtal avseende samtliga Koncerninterna Lån utställda av varje Målbolag; och
 - (v) pantavtal för respektive Målbolags bankkonton,
- tillsammans med dokument eller andra bevis för fullbordande av Transaktionssäkerheten som krävs enligt relevanta Säkerhetsdokumentet.

5.4 Förhandsvillkor för Efterföljande Obligationsemission

Emittenten ska före Emissionsdagen avseende Efterföljande Obligationer förse Agenten med;

- (a) kopior av Emittentens bolagsordning och registreringsbevis;
- (b) en kopia av ett beslut från Emittentens styrelse som godkänner emissionen av de Efterföljande Obligationerna och ingåendet av alla handlingar som är nödvändiga i samband med detta;
- (c) ett Efterlevnadsintyg från Emittenten som bekräftar att Skuldsättningstestet är uppfyllt och att ingen Uppsägningsgrund föreligger eller skulle vara avhängigt en uppskovsperiods utgång, givande av meddelande, utformning eller kombination av det föregående eller från de Efterföljande Obligationsemissionerna; och
- (d) andra sådana dokument och bevis som överenskommit mellan Agenten och Emittenten.

5.5 Förhandsvillkor Innan Utbetalning från ett Avyttringskonto

Emittenten kan begära att belopp som står till förfogande på ett Avyttringskonto släpps i syfte att lösa in eller återbetala Obligationerna i enlighet med klausul 12.7 (*Avyttringskonto*) eller ett Tillåtet Förvärv enligt punkt (c) under definitionen ”*Tillåtet Förvärv*”, förutsatt att följande handlingar har mottagits av Agenten;

- (a) ett oåterkalleligt meddelande om inlösen eller förskottsbetalning av Obligationerna som visar att beloppet som ska släppas kommer att användas för en frivillig eller obligatorisk inlösen av Obligationerna i sin helhet, eller genom frivillig förskottsbetalning av utestående Obligationer i enlighet med klausul 12.7 (*Avyttringskonto*) eller ett finansiellt flöde som visar att beloppet kommer att frigöras mot ett Tillåtet Förvärv; och
- (b) en bekräftelse av en auktoriserad representant hos Emittenten att;
 - (i) kriteriet i punkt (c) i definitionen av ”*Tillåtet Förvärv*” är uppfyllt; och
 - (ii) Skuldsättningstestet är uppfyllt (med hänsyn till utbetalningen och det Tillåtna Förvärvet).

5.6 Inget ansvar för dokumentation

Agenten kan anta att Förhandsvillkoren och de Efterföljande Villkoren för Förvärv av Målbolag är riktiga, juridiskt bindande, verkställbara, korrekta, sanningsenliga och fullständiga såvida Agenten inte har faktisk vetskap om motsatsen, och Agenten behöver inte

verifiera eller bedöma innehållet i någon sådan dokumentation eller bevis. Varken Förhandsvillkoren eller de Efterföljande Villkoren för Förvärv av Målbolag är granskade av Agenten från ett legalt eller kommersiellt perspektiv utifrån Innehavarna.

6. TRANSAKTIONSSÄKERHETER

6.1 Transaktionssäkerheter

- (a) Som bestående säkerhet för fullgörandet av de Säkerställda Förpliktelserna, beviljar Emittenten (och ska tillse att varje Koncernbolag (i tillämpliga fall) medger) som säkerhet med bästa rätt i Transaktionssäkerheterna för de Säkerställda Parterna (såsom representerade av Agenten) på de villkor som framgår av Säkerhetsdokumenten.
- (b) Säkerhetsagenten ska inneha Transaktionssäkerheterna på de Säkerställda Parternas vägnar i enlighet med Säkerhetsdokumenten.
- (c) Med förbehåll för klausul 6.2 (*Säkerhetsprinciper*), ska Emittenten tillförsäkra att Säkerhet med bästa rätt har beviljats de Säkerställda Parterna avseende:
 - (i) aktierna i Emittenten;
 - (ii) aktierna eller andelarna (i tillämpliga fall) i varje Fastighetsbolag och dess Fastighetsholdingbolag (om något);
 - (iii) varje Koncerninternt Lån;
 - (iv) pantbrev avseende varje Fastighet med ett sammantaget nominellt belopp lika med eller högre än det sammantagna Allokerade Lånebeloppet för sådana Fastigheter;
 - (v) Fastighetsbolagens försäkringsersättningar för fastigheter; och
 - (vi) Fastighetsbolagens bankkonton,vid varje tidpunkt och händelse som avses i klausul 5 (*Förhandsvillkor och Efterföljande Villkor*).
- (d) Emittenten ska:
 - (i) tillse att Säkerhetsdokumenten och all tillhörande dokumentation är vederbörligen upprättad till förmån för Agenten och de Säkerställda Parterna (såsom representerade av Agenten) och att sådan dokumentation är rättsligt giltig, fulländad och verkställbar och i kraft i enlighet med dess villkor;
 - (ii) tillse att de relevanta pantsättarna genomför alla åtgärder för att skydda, fullända och ge prioritet till Transaktionssäkerheterna i enlighet med villkoren i Säkerhetsdokumenten; och
 - (iii) upprätta och/eller införskaffa upprättandet av sådan vidare dokumentation som Agenten skäligen kan begära för att Innehavarna och Agenten vid alla tillfällen behåller den säkerhetsposition som planerats enligt Finansieringsdokumenten.
- (e) Om inte annat beslutas av Innehavarna i enlighet med förfarandet som anges i klausul 18 (*Beslut av Innehavare*), 19 (*Innehavarmöte*) och 20 (*Skriftligt Förfarande*), är Agenten, utan att först behöva inhämta Innehavarnas samtycke, berättigad att ingå

bindande avtal med Koncernbolagen eller tredje parter om det är nödvändigt, enligt Agentens självständiga bedömning, för ändamålet att upprätta, upprätthålla, ändra, släppa eller realisera Transaktionssäkerheterna eller för ändamålet att avgöra de olika Innehavarnas rätt till Transaktionssäkerheterna. Agenten är berättigad att vidta alla möjliga åtgärder i enlighet med vad som följer av Säkerhetsdokumenten.

6.2 Säkerhetsprinciper

- (a) Alla Transaktionssäkerheter ska vara föremål för och vara begränsade i den utsträckning som krävs enligt bestämmelser avseende företagsförmåner och finansiellt stöd och andra tillämpbara bolagsrättsliga begränsningar.
- (b) Om Emittenten eller annat Koncernbolag ställer Transaktionssäkerhet över bankkonton, ska det vara fritt att hantera bankkontot (förutom Escrowkontot och Avyttringskontot) fram till förekomsten av Uppsägningsgrund vilken är pågående.
- (c) Om Emittenten eller ett Koncernbolag ställer Transaktionssäkerhet över Koncerninternt Lån, ska det vara tillåtet att betala ränta men inte kapitalbelopp på sådant Koncerninternt Lån fram till förekomsten av en Uppsägningsgrund vilken är pågående, förutsatt att ett Koncerninternt Lån kan betalas i förtid i samband med en Tillåten Avyttring.
- (d) Om det nominella beloppet av pantbrev utfärdade för en Fastighet är mindre än Allokerat Lånebelopp för sådan Fastighet, ska Emittenten tillse att ytterligare pantbrev blir utfärdade avseende sådan Fastighet utan otillbörlig försening efter den Första Emissionsdagen och tillse att Transaktionssäkerheterna ställs över de ytterligare pantbreven.

6.3 Realisation av Transaktionssäkerheter

- (a) Om Obligationerna sägs upp till betalning enligt klausul 16 (*Uppsägning av Obligationerna*), eller vid den Slutliga Inlösendagen, är Agenten, utan att först behöva inhämta Innehavarnas samtycke, berättigad att realisera Transaktionssäkerheterna på ett sådant sätt och under sådana omständigheter som Agenten anser acceptabla (i enlighet med Säkerhetsdokumenten).
- (b) Om ett Innehavarmöte har sammankallats eller ett Skriftligt Förfarande har inletts för att besluta om uppsägning av Obligationerna och/eller realisation av hela eller en del av Transaktionssäkerheterna, är Agenten skyldig att vidta åtgärder i enlighet med Innehavarnas beslut avseende Transaktionssäkerheterna. Om Obligationerna inte sägs upp på grund av att Uppsägningsgrunden har upphört eller på grund av andra omständigheter angivna i Finansieringsdokumenten, ska Agenten inte realisera Transaktionssäkerheterna. Om Innehavarna, utan föregående initiativ från Agenten eller Emittenten, har fattat beslut om uppsägning av Obligationerna och realisation av Transaktionssäkerheterna i enlighet med förfarandena som beskrivs i klausul 18 (*Beslut av Innehavare*), 19 (*Innehavarmöte*) and 20 (*Skriftligt Förfarande*), ska Agenten omgående förklara Obligationerna uppsagda och realisera Transaktionssäkerheterna. Agenten är dock inte skyldig att vidta åtgärder om Agenten anser att det inte föreligger skäl för uppsägning och/eller uppsägning till betalning,

såvida inte Innehavarna skriftligen åtar sig att hålla Agenten skadeslös och, enligt Agentens självständiga bedömning, ställa tillräcklig säkerhet för förpliktelsen.

- (c) Medel som Agenten tar emot (direkt eller indirekt) på de Säkerställda Parternas vägnar i samband med uppsägning av Obligationerna eller realisation av hela eller en del av Transaktionssäkerheterna utgör redovisningsmedel enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel och måste hållas avskilt på ett räntebärande konto på de Säkerställda Parternas vägnar. Agenten ska tillse att utbetalningar av sådana medel görs i enlighet med klausul 17 (*Fördelning av influtna medel*) så snart det är praktiskt möjligt. Om Agenten anser det lämpligt kan den, i enlighet med denna punkt (c), instruera CSD att ordna utbetalningen till Innehavarna.
- (d) I syfte att utöva Innehavarnas och Agentens rättigheter enligt Finansieringsdokumenten och i syfte att distribuera medel som härrör från realisation av Transaktionssäkerheterna bemyndigar och berättigar Emittenten oåterkalleligen Agenten att agera i Emittentens namn, och att på Emittentens vägnar, instruera CSD att ordna utbetalning till Innehavarna i enlighet med punkten (c) ovan. I den omfattning lagen tillåter är de befogenheter som anges i den här punkten (d) oåterkalleliga och ska vara giltiga så länge Obligationer är utestående. Emittenten ska omedelbart på begäran av Agenten tillhandahålla Agenten sådana dokument, inklusive skriftliga fullmakter, som Agenten anser nödvändiga för utförandet av dess skyldigheter enligt punkten (c) ovan (inklusive vad som krävs av CSD för att CSD ska kunna acceptera sådana utbetalningsinstruktioner). I synnerhet ska Emittenten på Agentens begäran tillhandahålla en skriftlig fullmakt som bemyndigar Agenten att ändra det bankkonto som är registrerat hos CSD till ett bankkonto i Agentens namn och att instruera CSD att utbetala medel som härrör från verkställande i enlighet med punkten (c) ovan till Innehavarna genom CSD.

6.4 **Frisläppande av Transaktionssäkerheter**

Säkerhetsagenten kan släppa Transaktionssäkerheter i enlighet med Säkerhetsdokumenten.

7. **OBLIGATIONERNA OCH ÖVERLÅTBARHET**

- 7.1 Varje Innehavare är bunden av dessa Villkor utan att det krävs några ytterligare åtgärder som måste vidtas eller formaliteter som måste uppfyllas.
- 7.2 Obligationerna är fritt överlåtbara. Alla överlåtelser av Obligationerna är föremål för dessa Villkor och dessa Villkor är automatiskt tillämpliga i förhållande till förvärvaren av Obligationer efter fullgjord överlåtelse.
- 7.3 Vid en överlåtelse av Obligationerna övergår alla rättigheter och skyldigheter relaterade till sådana Obligationer enligt Finansieringsdokumenten automatiskt till förvärvaren.
- 7.4 Inga åtgärder vidtas i någon jurisdiktion som skulle, eller är avsedda att, tillåta ett publikt erbjudande av Obligationerna eller innehav, spridning eller distribution av handlingar eller annat material som rör Emittenten eller Obligationer i en annan jurisdiktion än Sverige, där åtgärd för detta syfte krävs. Varje Innehavare måste informera sig om, och iaktta, eventuella restriktioner avseende överföring av material som härrör från Emittenten eller Obligationerna

(på grund av t.ex. dess nationalitet, hemvist, adress eller dess säte(n)). Varje Innehavare måste på egen bekostnad tillse att sådana restriktioner efterlevs.

- 7.5 Obligationerna har inte registrerats i enlighet med U.S. Securities Act 1933 i aktuell lydelse (“**Securities Act**”) och Emittenten har ingen skyldighet att ombesörja sådan registrering av Obligationerna i enlighet med Securities Act eller någon annan lag eller föreskrift.
- 7.6 Obligationerna erbjuds inte till och får inte tecknas av investerare i USA med undantag för “Qualified Institutional Buyers” (“**QIB**”) i enlighet med regel 144A i Securities Act. I ansökningsformuläret avseende Obligationerna måste varje person som ansöker om att teckna Obligationerna bekräfta huruvida den är en U.S. person som avses i regel 902 i Regulation S i Securities Act. Om personen träffas av bestämmelsen måste personen bland annat bekräfta att denne är en QIB.
- 7.7 Innehavare i USA tillåts inte att överlåta Obligationer förutom (a) vid ett effective registration statement enligt Securities Act, (b) till en person som Innehavaren rimligen bedömer vara en QIB som avses i regel 144A och som köper för sin egen räkning, eller för en annan QIB:s räkning, vilken informeras om att vidareförsäljning, pantsättning eller annan överlåtelse kan genomföras med stöd av regel 144A, (c) utanför USA i enlighet med Regulation S i Securities Act, (d) vid ett undantag från registrering i enlighet med Securities Act enligt dess regel 144 (om tillgänglig) och (e) i enlighet med något annat tillämpligt undantag från registrering i enlighet med Securities Act, under förutsättning att Emittenten erhåller ett utlåtande från en rådgivare eller något annat bevis som Emittenten rimligen kan begära, vilket bekräftar att en sådan försäljning eller överlåtelse är förenlig med Securities Act.
- 7.8 För undvikande av missförstånd, och utan hinder av det ovanstående, kan en Innehavare som påstås ha köpt Obligationer i strid med tillämpliga tvingande begränsningar, ändå utnyttja sin rösträtt i enlighet med dessa Villkor och ska ha rätt att utöva sina fulla rättigheter, som en Innehavare i varje särskilt fall, fram till dess påståendena har undanröjts eller bekräftats.

8. REGISTRERING AV OBLIGATIONERNA

- 8.1 Obligationerna kommer att registreras på varje Innehavares Värdepapperskonto och inga fysiska Obligationer kommer att utfärdas. Obligationerna kommer följaktligen att registreras i enlighet med Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument. Begäran om viss registreringsåtgärd ska riktas till Kontoförande Institut.
- 8.2 De som på grund av överlåtelse, Säkerhet, bestämmelserna i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller som annars har förvärvat rätt att ta emot betalningar avseende en Obligation ska registrera sin rätt att ta emot betalning i enlighet med Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument.
- 8.3 Emittenten (och Agenten, när det är tillåtet enligt CSD:s tillämpliga regler) ska ha rätt att erhålla information avseende Obligationerna från skuldboken som förs av CSD. På begäran av Agenten ska Emittenten skyndsamt inhämta sådan information och tillhandahålla den till Agenten.

- 8.4 I syfte eller i samband med ett Innehavarmöte eller Skriftligt Förfarande ska Emissionsinstitutet vara berättigat till att erhålla information avseende Obligationerna från skuldboken som förs av CSD. Om Agenten inte erhåller information från sådan skuldbok som tänkt i enlighet med Villkoren, ska Emissionsinstitutet på begäran av Agenten inhämta information från skuldboken och tillhandahålla den till Agenten.
- 8.5 Emittenten ska utfärda nödvändiga fullmakter till personer anställda av Agenten, såsom angivits av Agenten, för att sådana personer självständigt ska kunna erhålla information avseende Obligationerna direkt från skuldboken som förs av CSD. Emittenten får inte återkalla sådana fullmakter om inte Agenten gett anvisningar om det eller samtycke har getts av Innehavarna.
- 8.6 På Agentens begäran ska Emittenten skyndsamt instruera Emissionsinstitutet att inhämta information avseende Obligationerna från skuldboken som förs av CSD och tillhandahålla den till Agenten.

9. BEHÖRIGHET ATT REPRESENTERA EN INNEHAVARE

- 9.1 Om någon annan Person än en Innehavare önskar att utöva rättigheter enligt Finansieringsdokumenten måste denne erhålla en fullmakt (eller om tillämpligt, en sammanhängande kedja av fullmakter), ett intyg från den behörige förvaltaren eller annat tillräckligt bevis avseende behörighet för en sådan Person.
- 9.2 En Innehavare kan utfärda en eller flera fullmakter till tredje part att företräda denne avseende några eller alla Obligationer som denne innehar. En sådan representant kan agera självständigt i enlighet med Finansieringsdokumenten avseende de Obligationer som denne har behörighet att företräda för Innehavarens räkning och kan vidare delegera dess rätt att företräda Innehavaren genom ytterligare fullmakt.
- 9.3 Agenten behöver endast granska fullmakt eller annat bevis om behörighet som tillhandahållits denne enligt klausul 9.1 och 9.2 okulärt och får förutsätta att den har blivit behörigen undertecknad, är giltig, inte har återkallats eller ersatts, om det inte framgår annat vid en sådan granskning.

10. BETALNINGAR AVSEENDE OBLIGATIONERNA

- 10.1 Betalning eller återbetalning enligt Finansieringsdokumenten, eller ett belopp som förfaller till betalning med anledning av återköp av Obligationer, ska göras till en sådan Person som är registrerad som Innehavare på den Avstämningsdag som infaller innan den relevanta förfallodagen, eller till en sådan annan Person som på en sådan dag är registrerad hos CSD som den Person som har rätt att motta den relevanta betalningen, återbetalningen eller återköpsbeloppet.
- 10.2 Om en Innehavare, genom ett Kontoförande Institut, har låtit registrera ett kapitalbelopp, Ränta och andra betalningar, som ska göras i enlighet med dessa Villkor, ska dessa överföras till ett särskilt bankkonto. Sådan överföring sker genom CSD:s försorg på den aktuella betalningsdagen. I annat fall ska betalningar överföras av CSD till Innehavaren till dennes hos CSD på Avstämningsdagen registrerade adress. Skulle CSD, på grund av dröjsmål från

Emittentens sida eller på grund av annat hinder inte kunna göra betalningar enligt ovan, ska Emittenten tillse att sådana belopp betalas ut till de Personer som är registrerad som Innehavare på den relevanta Avstämningsdagen så snart som möjligt efter att sådant hinder har upphört.

- 10.3 Om Emittenten inte kan genomföra en betalning eller återbetalning på grund av ett hinder från CSD:s sida, kan en sådan betalning eller återbetalning skjutas upp till dess att hindret har upphört. Ränta ska löpa i enlighet med klausul 11.4 vid sådant uppskjutande.
- 10.4 Om betalning eller återbetalning har skett i enlighet med denna klausul 10 ska Emittenten och CSD anses ha uppfyllt sina förpliktelser att betala, oavsett om sådan betalning skett till en Person som saknade rätt att motta sådant belopp, om inte Emittenten eller CSD (såsom tillämpligt) var i ond tro om att betalningen skedde till en Person som saknade rätt att motta sådant belopp.
- 10.5 Emittenten ska betala stämpelskatt och andra offentliga avgifter som uppkommer i samband med den Initiala Obligationsemissionen eller en Efterföljande Obligationsemission, men inte gällande handel på sekundärmarknaden (utom i den utsträckning som krävs enligt gällande lag), och ska göra avdrag för tillämplig källskatt som ska betalas enligt lag. Emittenten är inte skyldig att återbetala stämpelskatt, offentlig avgift eller räkna upp några betalningar enligt dessa Villkor på grund av någon källskatt, offentlig avgift eller liknande.

11. RÄNTA

- 11.1 De Initiala Obligationerna löper med Ränta enligt Räntesatsen på det Nominella Beloppet från, men exklusive, den Första Emissionsdagen till och med den relevanta Inlösendagen. Alla Efterföljande Obligationer ska löpa med Ränta enligt Räntesatsen på det Nominella Beloppet från, men exklusive, Ränteförfalldag som faller omedelbart före dess Emissionsdag (eller den Första Emissionsdagen om det inte finns någon sådan Räntebetalningsdag) till och med, och inklusive, den relevanta Inlösendagen.
- 11.2 Ränta löper under en Ränteperiod. Betalning av Ränta avseende Obligationerna för den föregående Ränteperioden ska erläggas kvartalsvis i efterskott till Innehavarna på varje Ränteförfalldag.
- 11.3 Ränta ska beräknas på basis av ett 360-dagars år bestående av tolv månader med 30 dagar vardera, och vid en ofullständig månad, det faktiska antalet dagar som förflutit (30/360-dagarsbasis).
- 11.4 Om Emittenten misslyckas med att betala ett förfallet belopp enligt dessa Villkor, ska dröjsmålsränta löpa på det förfallna beloppet från (men exklusive) förfalldagen till och med den faktiska betalningsdagen med en räntesats som är tvåhundra (200) punkter högre än Räntesatsen. Upplupen dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras. Beror dröjsmålet med betalning enbart på Agenten eller CSD ska dröjsmålsränta inte löpa, utan Räntesatsen ska i ett sådant fall tillämpas istället.

12. INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV OBLIGATIONERNA

12.1 Inlösen på förfallodagen

Emittenten ska lösa in samtliga, och inte endast vissa, av Obligationerna i sin helhet på den Slutliga Inlösendagen (eller, om en sådan dag inte är en Bankdag och om det är tillåtet enligt CSD:s tillämpliga regler, på Bankdagen som följer enligt Bankdagskonventionen, och annars på den först följande Bankdagen) med ett belopp per Obligation som motsvarar det Nominella Beloppet med tillägg för upplupen men obetald Ränta.

12.2 Koncernens förvärv av Obligationer

Varje Koncernbolag får, enligt tillämplig lag, vid varje tidpunkt och till varje pris förvärva Obligationer. Obligationer som innehas av ett Koncernbolag får på enligt sådant Koncernbolags val behållas eller säljas, men inte annulleras, förutom i samband med en inlösen av Obligationerna i sin helhet.

12.3 Frivillig förtida inlösen av Emittenten (inlösen)

12.3.1 Emittenten får lösa in alla, men inte enbart vissa, av Obligationerna, på en Bankdag som infaller på eller efter den Första Emissionsdagen men före Slutlig Inlösendag, till Inlösenpriset tillsammans med upplupen men obetald Ränta. Varje partiell inlösen ska minska det Nominella Beloppet hos varje Obligation *pro rata* (avrundat ner till närmaste 1 SEK) i enlighet med CSD:s förfaranden.

12.3.2 Inlösen enligt klausul 12.3.1. ska ske genom att Emittenten skickar en underrättelse därom till Innehavarna och Agenten minst femton (15) Bankdagar före. Varje sådan underrättelse ska ange Inlösendagen och den relevanta Avstämningsdagen och är oåterkallelig, men får, enligt Emittentens val innehålla ett eller flera villkor. Vid utgången av sådan underrättelse och uppfyllandet av villkoren (om några) är Emittenten skyldig att lösa in Obligationerna i sin helhet till tillämpliga belopp.

12.4 Förtida inlösen på grund av lagstridighet (inlösen)

12.4.1 Emittenten kan lösa in alla, men inte bara vissa, av de utestående Obligationerna till ett belopp per Obligation som motsvarar det Nominella Beloppet jämte upplupen men inte betald ränta på en Inlösendag som bestäms av Emittenten om det blir eller är lagstridigt för Emittenten att infria sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten.

12.4.2 Tillämpningen av klausul 12.4.1 ska stödjas av en legal opinion utfärdad av en ansedd advokatbyrå.

12.4.3 Om inlösen ska ske enligt klausul 12.4.1 måste Emittenten lämna underrättelse om inlösen de senaste tjugo (20) Bankdagar efter att Emittenten fått faktiskt vetskap om sådan händelse som specificeras i klausul 12.5.1 (efter sådan tidsperiod ska sådan rätt upphöra). En underrättelse om inlösen är oåterkallelig, ska specificera Inlösendagen och också Avstämningsdagen då en Person ska registreras som Innehavare för att erhålla förfallna belopp på en sådan Inlösendag. Emittenten är bunden att lösa in Obligationerna i sin helhet till tillämpligt belopp på den särskilda Inlösendagen.

12.5 **Obligatoriskt återköp på grund av en Ägarförändring, Avnotering eller Noteringsmisslyckande (säljoption)**

12.5.1 Vid en Ägarförändring, Avnotering eller ett Noteringsmisslyckande, har varje Innehavare rätt att begära att alla, eller endast vissa, av dennes Obligationer ska återköpas (varigenom Emittenten ska vara tvingad att återköpa sådana Obligationer) till ett pris per Obligation som motsvarar etthundraen (101,00) procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta under en period om trettio (30) kalenderdagar efter en underrättelse från Emittenten avseende relevant händelse enligt klausul 13.3 (c) (*Informationsskyldigheter*). Perioden om trettio (30) kalenderdagar kan inte påbörjas tidigare än förekomsten av en Ägarförändring, Avnotering eller Noteringsmisslyckande (i förekommande fall).

12.5.2 Underrättelsen från Emittenten i enlighet med klausul 13.3 (c) (*Informationsskyldigheter*) ska ange återköpsdagen samt instruktioner avseende de åtgärder en Innehavare måste vidta om denne vill att Obligationer som denne innehar ska återköpas. Emittenten, eller en person som har utsetts av Emittenten, ska återköpa de relevanta Obligationerna och återköpsbeloppet ska förfalla till betalning på den Inlösendag som angetts i Emittentens underrättelse enligt klausul 13.3 (c) (*Informationsskyldigheter*), om en Innehavare så begärt och agerat i enlighet med instruktionerna i underrättelsen från Emittenten. Inlösendagen får inte infalla senare än tjugo (20) Bankdagar efter den period som anges i klausul 12.5.1 ovan.

12.5.3 Emittenten ska följa de krav som ställs enligt tillämpliga lagar eller regler om värdepapper avseende återköp av Obligationer. I den mån bestämmelserna i sådana lagar och regler strider mot denna klausul 12.5, ska Emittenten följa de tillämpliga lagarna och reglerna om värdepapper och det ska inte anses att Emittenten brutit mot sina förpliktelser enligt denna klausul 12.5 på grund av en sådan konflikt.

12.5.4 Emittenten ska inte vara skyldig att återköpa Obligationer i enlighet med denna klausul 12.5, om tredje man vid händelse av en Ägarförändring, Avnotering eller Noteringsmisslyckande erbjuder att köpa Obligationerna enligt förfarandet och villkoren i denna klausul 12.5 (eller på villkor som är mer fördelaktiga för Innehavaren) och köper alla Obligationer som erbjuds enligt ett sådant erbjudande. Om Obligationerna som erbjuds inte har köpts inom tidsperioden som anges i denna klausul 12.5, ska Emittenten återköpa sådana Obligationer inom fem (5) Bankdagar efter att tidsperioden gått ut.

12.5.5 Inga återköp av Obligationer enligt denna klausul 12.5 ska krävas om Emittenten har lämnat underrättelse om inlösen i enlighet med klausul 12.3 (*Frivillig förtida inlösen av Emittenten (säljoption)*), förutsatt att sådan inlösen utövas behörigen.

12.5.6 Obligationer som återköpts av Emittenten enligt denna klausul 12.5 får enligt Emittentens val behållas, säljas eller annulleras i enlighet med klausul 12.2.

12.6 **Obligatorisk inlösen på grund av misslyckande att uppfylla Förhandsvillkoren för Utbetalning**

12.6.1 Om något Förhandsvillkor för Utbetalning inte har uppfyllts inom etthundrasextio (160) Bankdagar från den Första Emissionsdagen, ska Emittenten lösa in alla Obligationer till tillämpligt Inlösenpris (men, exklusive återstående räntebetalningar upp till (och inklusive)

Första Inlösendagen) och medel på Escrowkontot ska i sådana fall användas för att lösa in Obligationerna på Emittentens vägnar. Eventuella brister ska täckas av Emittenten.

- 12.6.2 Inlösen av Obligationerna ska (i) genomföras på den första Ränteförfallodagen (med beaktande av CSD:s regler) och (ii) ske genom att Emittenten underrättar Innehavarna och Agenten minst tio (10) Bankdagar innan, och sådan underrättelse ska ange den relevanta Ränteförfallodagen på vilken inlösen ska ske, inlösenbeloppet och den relevanta Avstämningsdagen.

12.7 **Avyttringskonto**

Nettoförsäljningsintäkt

- 12.7.1 Emittenten ska tillse att alla Nettoförsäljningsintäkter som mottagits av ett Koncernbolag ska avsättas på ett Avyttringskonto.

- 12.7.2 Under förutsättning att villkoren i klausul 5.5 (*Förhandsvillkor innan Utbetalning från ett Avyttringskonto*) är uppfyllda kan Emittenten begära att varje belopp som står som kredit på ett Avyttringskonto ska släppas för inlösen eller förskottsbetalning av Obligationerna i enlighet med klausul 12.7.3.

- 12.7.3 Den partiella förskottsbetalningen ska göras till ett pris likställt med 101.00 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta på förbetalt belopp genom att reducera det Nominella Beloppet för varje Obligation *pro rata* i enlighet med CSD:s regler. Det förbetalda beloppet i enlighet med denna klausul 12.7.3 får inte överstiga det totala beloppet om 150 000 000 SEK minus eventuella Nettoförsäkringsintäkter som ska användas för obligatorisk förskottsbetalning i enlighet med klausul 12.7.5 och 12.7.6 och får endast göras två (2) gånger under Obligationernas livstid.

- 12.7.4 Förskottsbetalningen av Obligationerna kan göras på valfri Bankdag efter (och exklusive) Första Inlösendagen genom att Emittenten underrättar Innehavare och Agenten minst tio (10) Bankdagar före. En sådan underrättelse ska ange det relevanta datumet för förskottsbetalning, förskottsbeloppet och den relevanta avstämningsdagen.

Nettoförsäkringsintäkt

- 12.7.5 Emittenten ska tillse att alla Nettoförsäkringsintäkter som mottagits av ett Koncernbolag ska avsättas på ett Avyttringskonto.

- 12.7.6 Emittenten ska ha rätt att begära frigörelse av Nettoförsäkringsintäkterna från relevant Avyttringskonto för att efterleva tredje mans krav eller vid utbyte, återställande och/eller avhjälpande av tillgångarna eller på annat sätt vid lindring av skadan till vilken det relevanta försäkringskravet gjordes. Om några Nettoförsäkringsintäkter inte har använts eller förberetts för att användas av Emittenten eller relevant Koncernbolag för att efterleva tredje mans krav eller vid utbyte, återställande och/eller avhjälpande av tillgångarna eller på annat sätt vid lindring av skadan till vilken det relevanta försäkringskravet gjordes inom sex (6) månader från mottagandet ("Återinvesteringsperioden") (förutsatt att alla Nettoförsäkringsintäkterna som förberetts för att användas under Återinvesteringsperioden, kommer de att användas inom arton (18) månader från mottagandet), ska sådana Nettoförsäkringsintäkter användas mot partiell återbetalning av utestående Obligationer. Den partiella förskottsbetalningen ska ske med etthundra (100,00) procent av det Nominella Beloppet utan någon premie eller påföljd

tillsammans med upplupen men obetald ränta på det återbetalda beloppet genom att reducera det Nominella Beloppet av varje Obligation *pro rata* i enlighet med CSD:s regler.

- 12.7.7 Den partiella förskottsbetalningen av Obligationerna ska göras på den första Ränteförfallodagen (beaktandes CSD:s regler) som infaller efter utgången av Återinvesteringsperioden avseende relevanta Nettoförsäkringsintäkter genom att Emittenten ger Innehavarna och Agenten underrättelse minst tio (10) Bankdagar före. En sådan underrättelse ska ange den relevanta Ränteförfallodagen på vilken förskottsbetalning ska ske, förskottsbeloppet och den relevanta avstämningsdagen.

13. INFORMATIONSSKYLDIGHETER

13.1 Finansiella Rapporter

13.1.1 Emittenten ska upprätta och tillgängliggöra för Agenten och på sin hemsida:

- (a) Koncernens reviderade konsoliderade årsredovisningar och Emittentens reviderade icke-konsoliderade årsredovisningar inte senare än fyra (4) månader efter utgången av varje räkenskapsår; och
- (b) Koncernens icke-reviderade konsoliderade kvartalsrapporter och Emittentens icke-reviderade och icke-konsoliderade kvartalsrapporter, inte senare än två (2) månader efter utgången av respektive kvartal.

13.1.2 Emittenten ska:

- (a) upprätta de Finansiella Rapporterna i enlighet med Redovisningsprinciperna och tillgängliggöra dem i enlighet med gällande regelverk (såsom ändrade från tid till annan) hos Nasdaq Stockholm eller någon annan Reglerad Marknad på vilken Emittentens värdepapper från tid till annan är upptagna samt i enlighet med lag (2007:528) om värdepappersmarknaden (om tillämpligt och såsom ändrade från tid till annan); och
- (b) säkerställa att samtliga Finansiella Rapporter innehåller en resultaträkning och en balansräkning och att samtliga konsoliderade Finansiella Rapporter dessutom innehåller en kassaflödesanalys, ett uttalande från ledningen eller en förvaltningsberättelse från Emittentens styrelse och Värdet av varje Fastighet i enlighet med den senaste Värderingen och datumet för sådan Värdering.

13.2 Efterlevnadsintyg

13.2.1 Emittenten ska utfärda ett Efterlevnadsintyg till Agenten, vederbörligen undertecknat av VD eller ekonomichef eller annan behörig firmatecknare för Emittenten:

- (a) när Finansiella Rapporter görs tillgängliga för Agenten i enlighet med punkterna (a) eller (b) i klausul 13.1.1 (*Finansiella Rapporter*);
- (c) i samband med att Skuldsättningstestet eller ett Avyttringstest görs; och
- (d) på Agentens rimliga begäran (att tillhandahållas inom tjugo (20) Bankdagar från sådan begäran).

13.2.2 I varje Efterlevnadsintyg ska Emittenten;

- (a) såvitt Emittenten känner till, intyga att ingen Uppsägningsgrund pågår, eller om Emittenten känner till sådan pågående händelse, specificerar händelsen och åtgärder, om några, som vidtagits för att avhjälpa den;
- (b) om tillhandahållandet sker i samband med genomförande av Skuldsättningstestet eller Avyttringstestet, intyga att Skuldsättningstestet eller Avyttringstestet klarats och inkludera uträkningar och siffror för Skuldsättningstestet eller Avyttringstestet;
- (c) om tillhandahållandet sker i samband med att en av Koncernens Finansiella Rapporter tillhandahålls, intyga att Rätetäckningstestet uppfyllts på relevant Referensdag;
- (d) om tillhandahållandet sker i samband med Koncernens Finansiella Rapporter för räkenskapsperioden som slutar den 30 juni eller 31 december varje år, intyga att Belåningsgradstestet uppfyllts på relevant Referensdag; och
- (e) om tillhandahållandet sker i samband med Koncernens årliga reviderade och konsoliderade Finansiella Rapporter, inklusive en lista på Väsentliga Koncernbolag.

13.3 Information: Övrigt

Emittenten ska:

- (a) hålla den senaste versionen av dessa Villkor (inklusive dokument som ändrar dessa Villkor) tillgängliga på sin hemsida;
- (b) skyndsamt underrätta Agenten om varje enskild Tillåten Avyttring av en Fastighet eller ett Fastighetsbolag och, på begäran från Agenten, tillhandahålla Agenten all information relaterad till transaktionen, som Agenten finner nödvändig (vid rimligt agerande);
- (c) skyndsamt underrätta Agenten (och vid en Ägarförändring, en Avnotering eller ett Noteringsmisslyckande, Innehavarna) när Emittenten får kännedom om förekomsten av en Ägarförändring, en Avnotering, ett Noteringsmisslyckande, eller en Uppsägningsgrund, och ska tillhandahålla Agenten med sådan ytterligare information som Agenten begär (vid rimligt agerande) efter mottagandet av en sådan begäran (inklusive, för att undvika tvivel, uträkningar, siffror och underlag gällande Underhållskovenanten); och
- (d) så snart Emittenten blivit därom, skyndsamt informera om alla krav, förfaranden eller utredningar gällande miljölagstiftning som finns emot något bolag i Koncernen, som är pågående eller förestående, och som, om det fattas ett negativt beslut mot bolaget i Koncernen har, eller troligen kommer att ha, en Väsentlig Negativ Effekt.

14. FINANSIELLA KOVENANTER

14.1 Underhållskovenanten

Belåningsgrad

- 14.1.1 Belåningsgradstestet ska utföras halvårsvis den 30 juni och 31 december varje år, från och med 30 juni 2021 och så länge som några Obligationer är utestående.
- 14.1.2 Belåningsgradstestet godkänt om Nettobelåningsgraden är lika med eller under 0,65:1,00.

- 14.1.3 Belåningsgradstestet ska beräknas på basis av de Finansiella Rapporter för de finansiella perioderna som varje år slutar 30 juni och 31 december, respektive, och den Värdering som levereras tillsammans med sådana Finansiella Rapporter och Efterlevnadsintyget som levererats i samband därmed.

Räntetäckningsgrad

- 14.1.4 Räntetäckningstestet ska utföras på varje Referensdag så länge som några Obligationer är utestående. Det första datumet för belåningstestet ska vara den första Referensdagen som inträffar efter Förvärvsdagen.
- 14.1.5 Räntetäckningstestet är godkänt om Räntetäckningsgraden är lika med eller högre än 1,25:1,00.
- 14.1.6 Räntetäckningstestet ska beräknas kvartalsvis på varje Referensdag från och med 30 juni 2021 och så länge som några Obligationer är utestående på basis av de konsoliderade Finansiella Rapporter för perioden som täcker den relevanta Referensdagen och Efterlevnadsintyget som levereras i samband därmed.

14.2 Skuldsättningstest

- 14.2.1 Skuldsättningstestet ska utföras i samband med en Efterföljande Obligationsemission eller en utbetalning från Avyttringskontot i syfte att finansiera Tillåtna Förvärv som kräver att Skuldsättningstestet utförs.

- 14.2.2 Skuldsättningstestet är godkänt om (och vid alla tillfällen beräknat enligt denna klausul 14.4):

- (a) Nettobelåningsgraden är lika med eller under 0,55:1,00; och
- (b) ingen Uppsägningsgrund fortskrider eller kommer att inträffa vid Efterföljande Obligationsemission eller vid utbetalning från Avyttringskontot i syfte att finansiera Tillåtna Förvärv,

med beaktande av den Efterföljande Obligationsemissionen eller utbetalningen från Avyttringskontot i syfte att finansiera Tillåtna Förvärv på en *pro forma*-basis.

14.3 Avyttringstest

- 14.3.1 Avyttringstestet ska utföras i samband med skapandet av en Tillåten Avyttring som fordrar att Avyttringstestet utförs.

- 14.3.2 Avyttringstestet är godkänt om (och vid alla tillfällen beräknat enligt denna klausul 14.4):

- (c) Nettobelåningsgraden är lika med eller under 0,60:1,00; och
- (d) ingen Uppsägningsgrund fortskrider eller kommer att inträffa vid en Tillåten Avyttring,

med beaktande av den Tillåtna Avyttringen på en *pro forma*-basis.

14.4 Beräkningsprinciper

- 14.4.1 Siffrorna för Konsoliderad EBITDA för Referensperioden som har sitt slut på den sista dagen av den period som de senaste Finansiella Rapporterna täcker ska användas för Räntetäckningstestet, men justerat så att (utan dubbelräkning):

- (a) de konsoliderade intäkterna innan ränta, skatt, avskrivningar och amorteringar (beräknat på samma basis som Konsoliderad EBITDA) för några enheter förvärvade av Koncernen under Referensperioden, eller efter slutet av Referensperioden men innan det relevanta datumet för utförande av testet, ska inkluderas, *pro forma*, för hela Referensperioden; och
- (f) de konsoliderade intäkterna före ränta, skatt, avskrivningar och amorteringar (beräknat på samma basis som Konsoliderad EBITDA) för några enheter som avyttrats av Koncernen under Referensperioden, eller efter slutet av Referensperioden men innan det relevanta datumet för utförandet av testet, ska exkluderas, *pro forma*, för hela Referensperioden.

14.4.2 Siffrorna för den Räntebärande Nettoskulden och de Finansiella Kostnaderna för Referensperioden som har sitt slut på den sista dagen av den period som de senaste Finansiella Rapporterna täcker ska användas för Skuldsättningstestet och Avyttringstestet (i tillämpliga fall), men ska vara:

- (a) minskade så att de reflekterar Räntebärande Nettoskuld som hänför sig till enheter som har avyttrats eller återbetalats, återköpts eller på annat sätt har upphävts som resultat av eller i samband med en avyttring av en enhet (i den utsträckningen den Räntebärande Nettoskulden är inkluderad i de relevanta finansiella rapporterna);
- (b) ökade på en *pro forma*-basis med ett belopp lika med den Räntebärande Nettoskulden direkt hänförlig till:
 - (i) Finansiell Skuldsättning tillhörande förvärvade enheter; och
 - (ii) Finansiell Skuldsättning som uppkommit för att finansiera förvärv av enheter, beräknat som om all sådan skuld har uppkommit i början av den relevanta testperioden; och
- (c) ökade på en *pro forma*-basis med ett belopp lika med den Räntebärande Nettoskulden direkt hänförlig till uppkommen Finansiell Skuldsättning, beräknat som om sådan skuld har uppkommit i början av den relevanta Referensperioden,

i alla fall ska likvida medel hänförliga till ny uppkommen Finansiell Skuldsättning inte minska Räntebärande Nettoskuld.

15. ALLMÄNNA ÅTAGANDEN

Så länge någon Obligation är utestående, förbinder sig Emittenten att följa de åtaganden som anges i denna klausul 15.

15.1 Överföringar

- (a) Emittenten ska inte, och ska tillse att inget av Dotterbolagen:
 - (i) tillkännager, skapar eller betalar någon utdelning eller annan liknande överföring (eller ränta för någon obetald utdelning, avgift eller annan överföring) (oavsett kontant eller *in natura*) avseende dess aktiekapital (eller något slag av dess aktiekapital);

- (ii) betala företagsledning, rådgivare eller andra avgifter till eller efter beordrande av något direkt eller indirekt Holdingbolag för Emittenten eller Närstående till sådant direkt eller indirekt Holdingbolag;
 - (iii) minska, återköpa, annullera, återkalla eller återbetala någon del av sitt aktiekapital, eller besluta därom;
 - (iv) göra någon betalning på kapitalbelopp eller ränta på lån till något direkt eller indirekt Holdingbolag av Emittenten eller Närstående till sådant Holdingbolag; eller
 - (v) göra någon annan liknande överföring eller värdeöverföring till Emittentens eller dess Dotterbolags direkt eller indirekta aktieägare eller någon Närstående till sådan direkt eller indirekt aktieägare.
- (b) Punkten (a) är inte tillämplig på någon sådan transaktion gjord av ett Koncernbolag till ett annat Koncernbolag, förutsatt att om en sådan betalning görs av ett Dotterbolag som varken är direkt eller indirekt helägt av Emittenten, så ska den göras på en *pro rata*-basis.

15.2 Notering av Obligationer

Emittenten ska tillförsäkra att:

- (a) de Initiala Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer inom sex (6) månader efter Emissionsdagen eller, om sådant upptagande till handel inte är möjligt att erhålla eller upprätthålla, att sådana Obligationer är upptagna till handel på annan Reglerad Marknad inom tolv (12) månader efter Emissionsdagen; och
- (b) Efterföljande Obligationer är upptagna till handeln på relevant Reglerad Marknad inom sex (6) månader efter Emissionsdagen av de relevanta Efterföljande Obligationerna.

15.3 Verksamhetens karaktär

Emittenten ska tillse att inga väsentliga förändringar sker beträffande verksamhetens generella karaktär som den bedrivs av Koncernen vid Första Emissionsdagen.

15.4 Finansiell Skuldsättning

Emittenten ska inte, och ska tillse att ingen av dess Dotterbolag kommer, åta sig någon ny Finansiell Skuldsättning, eller upprätthålla eller förlänga redan existerande Finansiell Skuldsättning, dock förutsatt att Koncernbolagen har en rätt att åta, upprätthålla eller förlänga sådan Finansiell Skuldsättning som utgör Tillåten Finansiell Skuldsättning.

15.5 Utlåning

Emittenten ska inte, och ska tillse att inget annat Koncernbolag tillhandahåller lån, oavsett form, till någon annan part än:

- (a) till andra Koncernbolag; eller
- (b) i den vanliga affärsverksamheten för det relevanta Koncernbolaget.

15.6 **Pantsättningsbegränsning**

Emittenten ska inte, och ska tillse att inget Koncernbolag kommer skapa eller tillåter att existera, bevara, tillhandahålla, förlänga eller förnya någon Säkerhet, eller tillåta sådan att existera, för dess tillgångar (nuvarande eller framtida) för att försäkra Finansiell Skuldsättning, dock förutsatt att Koncernbolagen har en rätt att skapa och tillåta att existera, bevara, tillhandahålla, förlänga eller förnya Tillåten Säkerhet, eller tillåta sådan att existera.

15.7 **Efterföljande Villkor för förvärv av Målbolag**

Emittenten ska tillse att klausul 5.3 (*Efterföljande Villkor för förvärv av Målbolag*) efterföljs.

15.8 **Avyttring av tillgångar**

Emittenten ska inte, och ska tillse att inget Koncernbolag säljer, överför eller på annat sätt avyttrar aktier i något Koncernbolag eller alla eller väsentligen alla av Emittentens eller Koncernbolags tillgångar eller verksamheter eller Fastigheter eller Personer, bortsett från när transaktionen är en Tillåten Avyttring.

15.9 **Fusioner och delningar**

Emittenten ska inte, och ska tillse att inget Koncernbolag kommer fusionera eller dela något Koncernbolag till ett bolag som inte är ett Koncernbolag, förutom när sådan fusion eller delning inte är sannolik att ha en Väsentligt Negativ Effekt, dock är en fusion eller delning med konsekvensen att Emittenten inte är den kvarstående enheten inte tillåtna.

15.10 **Ytterligare säkerhet**

Emittenten ska senast fyrtio (40) Bankdagar efter slutförandet av ett Tillåtet Förvärv säkerställa att Transaktionssäkerhet tillhandahålls:

- (a) över alla aktier eller andelar (såsom tillämpligt) i det förvärvade Fastighetsbolaget och dess Holdingbolag (om något),
- (b) över Koncerninterna Lån mellan Koncernbolag och det förvärvade Fastighetsbolaget,
- (c) över pantbrev för varje förvärvat Fastighet till ett sammanlagt belopp lika med eller högre än det totala Allokerade Lånebeloppet för en sådan förvärvat Fastighet,
- (d) över varje förvärvat Fastighetsbolags försäkringsersättningar för fastigheter, och
- (e) över det förvärvade Fastighetsbolagets bankkonton,

i varje fall i samma utsträckning och med samma begränsning tillämpligt på Transaktionssäkerheten.

15.11 **Mellanhavanden med närstående parter**

Emittenten ska, och ska tillse att varje Koncernbolag kommer genomföra alla mellanhavanden på affärsmässiga villkor med de direkta eller indirekta aktieägarna i Koncernbolagen (bortsett från andra Koncernbolag) och/eller Närstående till sådana direkta eller indirekta aktieägare.

15.12 **Regelefterlevnad**

Emittenten ska, och ska tillse att varje Koncernbolag kommer handla i enlighet med alla lagar och regleringar som är tillämpliga från tid till annan, inklusive men inte begränsat till de lagar

och regleringar avseende Nasdaq Stockholm eller annan Reglerad Marknad eller erkänd oreglerad marknadsplats vid vilket Emittentens värdepapper från tid till annan är listade.

15.13 **Tillstånd**

Emittenten ska, och ska tillse att varje Koncernbolag kommer erhålla, upprätthålla och handla i enlighet med villkoren för erhållna behörigheter, medgivanden, licenser eller andra tillstånd som är nödvändiga för att bedriva ett Koncernbolags verksamhet.

15.14 **Underhåll av Fastigheter**

Emittenten ska, och ska tillse att varje Koncernbolag tillförsäkrar att Fastigheterna underhålls med:

- (a) med god och väsentlig reparation och är i skick normalt efter bruksslitage i enlighet marknadspraxis, och
- (b) med sådan reparation, skick och ordning att de i enlighet med alla tillämpliga lagar och regleringar får hyras ut,

dock förutsatt att Emittenten och varje Koncernbolag får utföra en ombyggnation av en Fastighet i syfte att upprätthålla eller öka Värdet på en sådan Fastighet och om en sådan ombyggnation inte skulle resultera i en Väsentlig Negativ Effekt.

15.15 **Miljölagstiftning**

Emittenten ska, och ska tillse att varje Koncernbolag handlar i enlighet med alla miljörättsliga lagar och erhåller, upprätthåller och tillförsäkrar förenlighet med alla nödvändiga miljörättsliga tillstånd vid alla tillfällen där ett misslyckande att göra så skulle medföra en Väsentlig Negativ Effekt.

15.16 **Försäkring**

Emittenten ska och ska tillse att varje Koncernbolag bevarar Fastigheterna försäkrade i den utsträckning som är sedvanligt för liknande fastigheter på den relevanta geografiska marknaden med en eller flera ansedda försäkringsgivare. Försäkringsskyddet ska, bland annat, innehålla:

- (a) fullvärdesförsäkring för dess intressen i varje Fastighet;
- (b) ansvarsförsäkring gentemot tredje part;
- (c) försäkring för förlust av hyresintäkter (avseende en period inte mindre än tre år);
- (d) försäkring för förlust eller skada orsakad av eldsvåda; och
- (e) alla andra normalt försäkringsbara risker för förlust eller skador på fastigheter av samma typ som Fastigheterna.

15.17 **Värdering**

- (a) Emittenten ska tillse att en Årlig Värdering upprättas årligen efter utgången av varje av dess räkenskapsår och att den levereras till Agenten utan försening efter att den blir tillgänglig, men under inga omständigheter senare än leveransdatumet i Efterlevnadsintyg avseende de granskade och konsoliderade Finansiella Rapporterna

för förgående budgetår. Den senaste Årliga Värderingen som levererats till Agenten får inte vara äldre än tolv (12) månader.

- (b) Emittenten ska tillse att en Initial Värdering upprättas årligen och levererad till Agenten utan förseningar efter att den blir tillgänglig, men under inga omständigheter mer än sju (7) månader och inte mindre fem (5) månader efter leveransen av den Årliga Värderingen som levererats samma år. Den senaste Initiala Värderingen som levererats till Agenten ska inte vara äldre än tolv (12) månader.
- (c) Emittenten är skyldig att tillse att en ny Årlig Värdering eller ny Initial Värdering (som angett av Agenten) upprättas och levereras till Agenten:
 - (i) om Emittenten misstänker att marknadsvärdet för Fastigheterna har väsentligt minskat sedan den senaste Värderingen; eller
 - (ii) per Agentens förfrågan, om Agenten misstänker att marknadsvärdet för Fastigheterna väsentligen har minskat sedan den senaste Värderingen.

15.18 **Agentavtal**

15.18.1 Emittenten ska, i enlighet med Agentavtalet:

- (a) betala avgifterna till Agenten;
- (d) ersätta Agenten för kostnader, förluster och skulder;
- (e) förse Agenten med all information som skäligen begärts av eller som annars behöver tillhandahållas Agenten; och
- (f) inte agera på sådant sätt som skulle ge Agenten en legal eller kontraktsrättslig rätt att säga upp Agentavtalet.

15.18.2 Emittenten och Agenten ska inte komma överens om ändring av bestämmelser i Agentavtalet utan föregående samtycke från Innehavarna om ändringen skulle skada Innehavarnas intressen.

15.19 **CSD relaterade åtaganden**

Emittenten ska hålla Obligationerna anslutna till en CSD och efterleva alla CSD:s tillämpliga regler som gäller från tid till annan.

16. **UPPSÄGNING AV OBLIGATIONERNA**

Varje händelse eller omständighet som stipuleras i denna klausul 16 är en Uppsägningsgrund (förutom klausul 16.13 (*Uppsägning*)).

16.1 **Utebliven betalning**

Emittenten betalar inte ett belopp på dess förfallodag enligt Finansieringsdokumenten och underlåtenheten att betala inte beror på administrativa eller tekniska fel och betalning erläggs inom fem (5) Bankdagar från förfallodagen.

16.2 **Underhållskovenanten**

Emittenten uppfyller inte kraven för Underhållskovenanten.

16.3 **Andra skyldigheter**

- (a) Ett Koncernbolag uppfyller inte sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten (annat än refererat till i klausul 16.1 (*Utebliven betalning*) eller klausul 16.2 (*Underhållskovenanten*)).
- (b) Ingen Uppsägningsgrund enligt punkten (a) uppstår om misslyckandet att uppfylla en skyldighet är möjlig att åtgärda och är åtgärdad inom femton (15) Bankdagar från det tidigaste av:
 - (i) att Agenten meddelar Emittenten; och
 - (ii) att Emittenten blir medveten om misslyckandet att uppfylla skyldigheten.

16.4 **Cross-acceleration**

- (a) Någon Finansiell Skuldsättning för ett Väsentligt Koncernbolag är inte betald vid förfalldagen efter förlängning med en ursprungligen applicerbar anståndsfrist.
- (b) Någon Finansiell Skuldsättning för ett Väsentligt Koncernbolag är förklarad förfallen och obetald innan angivet förfalldatum som ett resultat av en Uppsägningsgrund (oavsett formulering).
- (c) Ingen Uppsägningsgrund uppstår enligt denna klausul 16.4 om:
 - (i) den Finansiella Skuldsättningen tillhör ett Koncernbolag till ett annat Koncernbolag;
 - (ii) den samlade summan av Finansiell Skuldsättning som faller in under punkterna (a) till (b) är mindre än 3 000 000 SEK (eller ekvivalent i annan valuta eller valutor).

16.5 **Insolvens**

- (a) Något Väsentligt Koncernbolag:
 - (i) är oförmögen eller erkänner oförmåga att betala dess skulder på förfalldagen;
 - (ii) är förklarad oförmögen att betala dess skulder enligt tillämplig lag;
 - (iii) generellt ställer in betalningar för dess skulder; eller
 - (iv) på grund av faktisk eller befarad finansiella svårigheter generellt påbörjar förhandlingar med sina borgenärer (förutom de Säkerställda Parterna) i syfte att senarelägga sin Finansiella Skuldsättning.
- (b) Ett moratorium förklaras på grund av den Finansiella Skuldsättningen för ett Väsentligt Koncernbolag.

16.6 **Insolvensförfarande**

- (a) Alla företagshändelser, rättsliga förfaranden eller andra förfaranden på grund av:
 - (i) betalningsinställelse, avveckling, upplösning eller företagsrekonstruktion (genom frivillig uppgörelse, ackord eller liknande) av något Väsentligt Koncernbolag;

- (ii) förordnandet av en likvidator, konkursförvaltare, rekonstruktör, förvaltare eller annan liknande befattningshavare avseende ett Väsentligt Koncernbolag eller något av dess tillgångar,

eller annat likartat förfarande eller åtgärd är vidtaget i någon jurisdiktion beträffande ett Väsentligt Koncernbolag.

- (b) Punkten (a) ska inte tillämpas på:
 - (i) förhandlingar eller framställningar vilka tvistas om i god tro och som avslutas eller resulterar i inställd förhandling eller ogillande inom sextio (60) dagar efter inledande eller, om tidigare, datumet som annonserats; eller
 - (ii) en solvent likvidation av ett Koncernbolag (förutom Emittenten).

16.7 Fusioner och delningar

Det fattas ett beslut om att ett Väsentligt Koncernbolag ska fusioneras eller delas om sådan fusion eller delning är sannolik att resultera i en Väsentlig Negativ Effekt, givet att en fusion som involverar Emittenten och där Emittenten inte är den kvarstående enheten alltid ska bedömas som en Uppsägningsgrund och givet att Emittenten inte får blir delad.

16.8 Borgenärsprocess

Expropriation, kvarstad, beslag, utmätning, eller en likartad process i någon jurisdiktion som påverkar någon tillgång eller tillgångar i något Väsentligt Koncernbolag med ett sammanlagt värde om minst 3 000 000 SEK (eller ekvivalent i annan valuta eller valutor) och som inte upphävts inom loppet av sextio (60) kalenderdagar.

16.9 Omöjlighet eller olaglighet

- (a) Det är eller blir omöjligt eller olagligt för Emittenten att fullgöra eller utföra någon av bestämmelserna i dessa Villkor vilket medför skada på Innehavarnas intressen eller om skyldigheterna enligt Villkoren inte är, eller upphör att vara lagliga, giltiga, bindande och verkställbara.
- (b) Ingen Uppsägningsgrund uppstår enligt denna klausul 16.9 på grund av olaglighet för Emittenten att utföra dess skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten:
 - (i) fram till utgången av perioden för notis om inlösen i enlighet med klausul 12.4 (*Förtidsinlösen med anledning av olaglighet (säljoption)*); och
 - (ii) om Emittenten har gett notis om förtidsinlösen i enlighet med klausul 12.4 (*Förtidsinlösen med anledning av olaglighet (säljoption)*) och förutsatt att sådan inlösen i vederbörlig ordning utförs.

16.10 Upphörande av verksamheten

Ett Väsentligt Koncernbolag upphör att fortsätta dess verksamhet, förutom om det sker på grund av:

- (a) en solvent likvidation av ett Väsentligt Koncernbolag som inte är Emittenten; eller
- (b) en enligt klausul 15.8 (*Avyttring av Tillgångar*) eller klausul 15.9 (*Fusioner och delningar*) tillåten avyttring, fusion eller delning,

och förutsatt och att ett sådant upphörande av ett Väsentligt Koncernbolags verksamhet, som inte är Emittenten, är sannolikt att ha en Väsentlig Negativ Effekt.

16.11 **Omfattande skador**

Någon Fastighet är förstörd eller skadad och, med belopp och tidpunkt för mottagande av utbetalning av någon försäkring i åtanke, skadorna har eller kommer ha en Väsentlig Negativ Effekt.

16.12 **Tvångsavyttring**

Någon Fastighet är tvångsavyttring eller den aktuella lokala myndigheten fattar beslut om tvångsavyttring av en Fastighet och, med belopp och tidpunkt för utbetalning av kompensationen i åtanke, tvångsavyttringar har en, eller kommer ha en, Väsentlig Negativ Effekt.

16.13 **Uppsägning**

- 16.13.1 Om en Uppsägningsgrund har uppstått och är pågående har Agenten en rätt att, och ska följt av en skriftlig begäran från en eller flera Innehavare som representerar minst femtio (50,00) procent av det Justerade Nominella Beloppet (sådan begäran är endast giltig om den görs av en Person som är Innehavare på den andra Bankdagen som följer dagen för när begäran mottas av Agenten och ska, om den görs av flera Innehavare, göras av dem gemensamt) eller följt av en instruktion eller beslut enligt klausul 16.13.6 eller 16.13.7, å Innehavarnas vägnar, säga upp Obligationerna och förklara att alla, och inte bara vissa, av Obligationerna som förfallit till betalning omedelbart eller på ett senare datum som Agenten beslutar om (sådan datum får inte inträffa senare än tjugo (20) Bankdagar från datumet för vilket Agenten har fattat sådan förklaring).
- 16.13.2 Agenten får inte säga upp Obligationerna i enlighet med klausul 16.13.1 med hänvisning till en särskild Uppsägningsgrund om den inte längre är pågående eller om det i enlighet med dessa Villkor har beslutats att avstå från sådan Uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent). I händelse av att ett moratorium utfärdas, kommer inte upphörandet av moratoriet förhindra uppsägning till betalning i förtid på grunden som nämns i klausul 16.13.1.
- 16.13.3 Om rätten att säga upp Obligationerna grundas på ett domstolsbeslut eller ett myndighetsbeslut krävs inte att beslutet har vunnit laga kraft eller att tiden för överklagande har löpt ut för att Uppsägningsgrund ska anses föreligga.
- 16.13.4 Emittenten är skyldig att informera Agenten omedelbart om någon omständighet av det slag som anges i klausul 16.13.1 skulle inträffa. Om Agenten inte får sådan information, har Agenten rätt att utgå från att någon sådan omständighet inte föreligger eller kan förväntas inträffa förutsatt att Agenten inte känner till sådan omständighet. Agenten har dock inga skyldigheter att genomföra några undersökningar med anledning av omständigheterna som anges i klausul 16.13.1. Emittenten ska vidare, på Agentens begäran, förse Agenten med uppgifter om eventuella omständigheter som hänvisas till i klausul 16.13.1 och tillhandahålla Agenten alla handlingar som kan ha betydelse för tillämpningen av denna klausul 16.
- 16.13.5 Emittenten är endast skyldig att informera Agenten i enlighet med klausul 16.13.4 om detta inte står i konflikt med någon författning eller med Emittentens inregistreringskontrakt med den aktuella Reglerade Marknaden. Om en sådan konflikt skulle föreligga i enlighet med

inregistreringsavtalet med den aktuella Reglerade Marknaden eller på annat sätt, ska Emittenten dock vara skyldig att antingen begära godkännande från den aktuella Reglerade Marknaden eller vidta andra rimliga åtgärder, inklusive att ingå sekretessavtal med Agenten, för att i tid kunna informera Agenten enligt klausul 16.13.4.

- 16.13.6 Om Agenten har underrättats av Emittenten eller annars har fastställt att det föreligger en Uppsägningsgrund enligt Finansieringsdokumenten enligt klausul 16.13.1, ska Agenten (i) inom fem (5) Bankdagar från dagen för underrättelse eller faktisk kännedom, underrätta Innehavarna om Uppsägningsgrunden och (ii) inom tjugo (20) Bankdagar från dagen för underrättelse eller faktisk kännedom besluta om Obligationerna ska förklaras uppsagda. Om Agenten har beslutat att inte säga upp Obligationerna, ska Agenten snarast möjligt meddela Innehavarna att rätt till uppsägning föreligger och inhämta instruktioner från Innehavarna i enlighet med bestämmelserna i klausul 18 (*Beslut av Innehavare*). Om Innehavarna röstar för uppsägning och instruerar Agenten att förklara Obligationerna uppsagda, ska Agenten snarast förklara Obligationerna uppsagda. Om Uppsägningsgrunden enligt Agentens bedömning har upphört före uppsägningen ska Agenten dock inte säga upp Obligationerna. Agenten ska i sådant fall snarast möjligt meddela Innehavarna att Uppsägningsgrunden har upphört. Agenten ska alltid ha rätt att ta den tid som krävs för att överväga om en inträffad händelse utgör en Uppsägningsgrund.
- 16.13.7 Om Innehavarna, utan föregående initiativ till beslut från Agenten eller Emittenten, har fattat ett beslut om uppsägning i enlighet med klausul 18 (*Beslut av Innehavare*), ska Agenten snarast förklara Obligationerna uppsagda. Agenten är dock inte skyldig att vidta åtgärd om Agenten anser att det inte föreligger skäl för uppsägning, såvida inte de instruerande Innehavarna skriftligen utfäster att ersätta och hålla Agenten skadeslös från varje förlust eller ansvar och, om Agenten efter eget gottfinnande kräver det, ställer tillräcklig säkerhet för dessa åtaganden.
- 16.13.8 Om Obligationerna förklaras förfallna till betalning i enlighet med bestämmelserna i denna klausul 16, ska Agenten vidta alla rimliga åtgärder som är nödvändiga för att återkräva de utestående beloppen enligt Obligationerna.
- 16.13.9 Till undvikande av missförstånd kan Obligationerna inte sägas upp och förfalla till betalning i förtid enligt denna klausul 16 utan att relevanta beslut fattas av Agenten eller som en följd av instruktioner från Innehavarna i enlighet med klausul 18 (*Beslut av Innehavare*).
- 16.13.10 Om Obligationerna förklaras förfallna till betalning i enlighet med denna klausul 16, ska Emittenten lösa in samtliga Obligationer tillsammans med en premie på det tillämpliga belopp enligt vad som anges i Inlösenpriset tillsammans med upplupen men obetald Ränta.

17. FÖRDELNING AV INFLUTNA MEDEL

- 17.1 Om Obligationerna har förklarats förfallna till betalning i enlighet med klausul 16 (*Uppsägning av Obligationerna*), ska alla betalningar från Emittenten relaterade till Obligationerna och influtna medel mottagna från en verkställighet av Transaktionssäkerheterna fördelas i följande prioritetsordning:
- (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, (ii) andra

kostnader, utgifter och ersättningar relaterade till en accelerering av Obligationerna eller skyddet av Innehavarnas rättigheter, (iii) alla icke ersatta kostnader som Agenten har ådragit sig för externa experter, och (iv) alla icke ersatta kostnader och utgifter som Agenten har ådragit sig för ett Innehavarmöte eller ett Skriftligt Förfarande;

- (b) *för det andra*, i eller mot betalning *pro rata* av förfallen men obetald ränta för Obligationerna (Räntor som är förfallna sedan en tidigare Ränteförfallodag ska betalas före räntor som förfaller på en senare Ränteförfallodag);
- (c) *för det tredje*, i eller mot betalning *pro rata* av obetalda kapitalbelopp som hänför sig till Obligationerna; och
- (d) *för det fjärde*, i eller mot betalning *pro rata* av andra kostnader eller obetalda utestående belopp enligt dessa Villkor.

Eventuella överskjutande medel efter fördelningen av inlutna medel i enlighet med punkterna (a) till (d) ovan ska betalas till Emittenten eller till det relevanta Koncernbolaget.

- 17.2 Om Emittenten eller Agenten ska göra en utbetalning enligt denna klausul 17, 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. Oberoende av det föregående, ska Avstämningsdagen i klausul 10.1 tillämpas för eventuell förfallen men obetald Ränta.

18. BESLUT AV INNEHAVARE

- 18.1 En begäran från Agenten om ett beslut av Innehavarna i ett ärende avseende Finansieringsdokumenten ska (enligt Agentens val) behandlas på ett Innehavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande.
- 18.2 En begäran av Emittenten eller en Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst tio (10,00) procent av Justerat Nominellt Belopp (sådan begäran är endast giltig om den görs av en Person som är Innehavare på Bankdagen närmast följande den dag då begäran togs emot av Agenten och ska, om den görs av flera Innehavare, göras av dem gemensamt) om ett beslut av Innehavarna i ett ärende som rör Finansieringsdokumenten ska ställas till Agenten och behandlas på ett Innehavarmöte 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 ett Innehavarmöte än genom ett Skriftligt Förfarande, ska det behandlas på ett Innehavarmöte.
- 18.3 Agenten får avstå från att sammankalla ett Innehavarmöte eller inleda ett Skriftligt Förfarande om (a) 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 (b) det föreslagna beslutet inte är förenligt med tillämplig lag.
- 18.4 Endast en Person som är, eller som har försetts med fullmakt eller annat bevis på bemyndigande enligt klausul 9 (*Behörighet att representera en innehavare*) från en Person som är registrerad som Innehavare:
- (a) på Avstämningsdagen före dagen för Innehavarmöte, i fråga om Innehavarmöte, eller

- (b) på den Bankdag som anges i meddelandet enligt klausul 20.3, i fråga om ett Skriftligt Förfarande,

har rätt att utöva rösträtt som Innehavare vid sådant Innehavarmöte eller genom sådant Skriftligt Förfarande, under förutsättning att de relevanta Obligationerna är inkluderade i definitionen av Justerat Nominellt Belopp.

18.5 Följande ärenden kräver samtycke från Innehavare som representerar minst två tredjedelar (2/3) av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Innehavare röstar på ett Innehavarmöte eller för vilka Innehavare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktioner lämnade enligt klausul 20.3:

- (a) ett avstående från åtgärder med anledning av en överträdelse av, eller en ändring av, ett sådant åtagande som anges i klausul 15 (*Allmänna åtaganden*);
- (b) förutom som uttryckligen regleras på annat ställe i Säkerhetsdokumenten, frisläppa någon Transaktionssäkerhet, i sin helhet eller delvis;
- (c) ett tvingande utbyte av Obligationerna mot andra värdepapper;
- (d) en minskning av kapitalbeloppet, Räntesatsen eller den Räkta som ska betalas av Emittenten;
- (e) en ändring av någon betalningsdag avseende kapitalbelopp eller Räkta eller avstående från åtgärder med anledning av en överträdelse av ett betalningsåtagande; eller
- (f) en ändring avseende bestämmelserna i denna klausul 18.5 eller klausul 18.6.

18.6 Varje ärende som inte omfattas av klausul 18.5 kräver samtycke från Innehavare som representerar mer än femtio (50,00) procent av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Innehavare röstar på ett Innehavarmöte eller för vilka Innehavare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktioner lämnade enligt klausul 20.3. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändring av eller avstående från några Finansieringsdokument som inte kräver en högre majoritet (annat än en ändring som är tillåten enligt punkt (a), (b) eller (c) i klausul 21.1), eller en uppsägning av Obligationerna eller verkställighet av Transaktionssäkerheterna i sin helhet eller delvis.

18.7 Om antalet röster eller svar är lika, ska den mening som enligt ordföranden på ett Innehavarmöte eller Agenten vid ett Skriftligt Förfarande bedöms vara mest fördelaktig för Emittenten äga företräde.

18.8 Beslutsförhet vid ett Innehavarmöte eller ett Skriftligt Förfarande föreligger endast om en Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst tjugo (20,00) procent, av det Justerade Nominella Beloppet:

- (a) deltar vid stämman personligen eller genom telefonkonferens (eller närvarar genom vederbörligen behöriga företrädare), i fråga om en Innehavarmöte; eller
- (b) svarar på förslaget, i fråga om ett Skriftligt Förfarande.

18.9 Om beslutsförhet inte föreligger vid ett Innehavarmöte eller vid ett Skriftligt Förfarande, ska Agenten eller Emittenten sammankalla ett andra Innehavarmöte (i enlighet med klausul 19.1) eller initiera ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med klausul 20.1), förutsatt att det

relevanta förslaget inte har återtagits av den/de Person(er) som initierade förfarandet för Innehavarnas samtycke. Kraven på beslutsföret i klausul 18.8 ska inte tillämpas på ett sådant andra Innehavarmöte eller Skriftligt Förfarande.

- 18.10 Varje beslut som utvidgar eller ökar skyldigheterna för Emittenten eller Agenten, eller begränsar, minskar eller utsläcker rättigheter eller förmåner för Emittenten eller Agenten, i enlighet med Finansieringsdokumenten sker med förbehåll för Emittentens eller Agentens samtycke, i tillämpliga fall.
- 18.11 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 av sina röster.
- 18.12 Emittenten får inte, direkt eller indirekt, erlagga betalning, eller se till att betalning erläggs, till förmån för någon Innehavare för eller som ett incitament till något samtycke enligt Finansieringsdokumenten, såvida inte sådan ersättning erbjuds till samtliga Innehavare som lämnar samtycke vid det relevanta Innehavarmötet eller genom ett Skriftligt Förfarande, och inom den tidsperiod som föreskrivs för ersättningens utbetalning eller inom tidsperioden för svar i det Skriftliga Förfarandet.
- 18.13 Ett ärende som beslutats vid ett behörigen sammankallat och genomförd Innehavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Innehavare, oavsett om de närvarat eller representerats vid Innehavarmötet 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.
- 18.14 Alla kostnader och utgifter som Emittenten eller Agenten ådragit sig i syfte att sammankalla ett Innehavarmöte eller i syfte att genomföra ett Skriftligt Förfarande, inklusive rimligt arvode till Agenten, ska betalas av Emittenten.
- 18.15 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) deras Närstående, oavsett om sådan Person är direkt registrerad som ägare av sådana Obligationer. Agenten ansvarar inte för riktigheten i ett sådant intyg eller ansvarar i andra fall för att avgöra om en Obligation ägs av ett Koncernbolag eller en Närstående till ett Koncernbolag.
- 18.16 Information om beslut fattade vid ett Innehavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande ska snarast skriftligen meddelas till Innehavarna samt publiceras på Emittentens och Agentens webbplatser, även om underlåtelse att göra detta inte medför att något fattat beslut eller uppnått röstningsresultat är ogiltigt. Protokollet från det relevanta Innehavarmötet eller Skriftliga Förfarandet ska på begäran av en Innehavare skickas till denne av Emittenten eller Agenten, i tillämpliga fall.

19. INNEHAVARMÖTE

- 19.1 Agenten ska sammankalla ett Innehavarmöte genom att skicka ett meddelande därom till varje Innehavare inte senare än fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en begäran från Emittenten

eller en eller flera Innehavare (eller vid sådan senare tidpunkt som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl). Om ett Innehavarmöte har begärts av en eller flera Innehavare, ska Agenten skicka en kopia av meddelandet till Emittenten.

19.2 För det fall Emittenten vill ersätta Agenten, kan Emittenten sammankalla till ett Innehavarmöte i enlighet med klausul 19.1 med en kopia till Agenten. Efter en begäran från Innehavarna enligt klausul 22.4.3, ska Emittenten inte senare än fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en sådan begäran (eller vid sådan senare tidpunkt som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl) sammankalla till ett Innehavarmöte enligt klausul 19.1.

19.3 Kallelse enligt klausul 19.1 ska inkludera:

- (a) tidpunkten för mötet;
- (b) platsen för mötet;
- (c) en dagordning för mötet (inklusive varje begäran om beslut av Innehavarna); och
- (d) ett fullmaktsformulär.

Endast ärenden som har upptagits i kallelsen får beslutats om vid Innehavarmötet. Uppställs det krav på föransökan från Innehavarna för att delta vid Innehavarmötet ska sådant krav framgå av kallelsen.

19.4 Innehavarmötet ska inte hållas tidigare än tio (10) Bankdagar och inte senare än tjugo (20) Bankdagar efter kallelsen.

19.5 Om Agenten, i strid mot dessa Villkor, har underlåtit att sammankalla till ett Innehavarmöte inom fem (5) Bankdagar efter att ha erhållit sådant meddelande, får den begärande Personen själv sammankalla till Innehavarmöte. Om den begärande Personen är en Innehavare, ska Emittenten på begäran från sådan Innehavare ge Innehavaren nödvändig information från det register som förs av CSD och, om ingen Person har utsetts av Agenten att öppna Innehavarmötet ska mötet öppnas av en Person som utsetts av den begärande Personen.

19.6 Vid ett Innehavarmöte får Emittenten, Innehavarna (eller Innehavarnas representanter/ombud) och Agenten närvara tillsammans med var och en av deras representanter, rådgivare och biträden. Vidare får styrelseledamöterna, den verkställande direktören och andra tjänstemän i Emittenten samt Emittentens revisorer närvara vid Innehavarmötet. Innehavarmötet får besluta att ytterligare personer får närvara. Om en representant/ombud ska närvara vid Innehavarmötet i en Innehavares ställe ska representanten/ombudet presentera en i vederbörlig ordning upprättad fullmakt eller annan handling som uppvisar behörighet att företräda Innehavaren.

19.7 Utan att ändra eller göra tillägg till dessa Villkor får Agenten föreskriva sådana ytterligare bestämmelser beträffande sammankallandet och genomförandet av ett Innehavarmöte som

Agenten finner lämpliga. Sådana bestämmelser kan innefatta en möjlighet för Innehavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet.

20. SKRIFTLIGT FÖRFARANDE

- 20.1 Agenten ska inleda ett Skriftligt Förfarande inte senare än fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en begäran från Emittenten eller en eller flera Innehavare (eller sådan senare dag som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl) genom att skicka ett meddelande till varje sådan Person som är registrerad som Innehavare på Bankdagen föregående den dag då meddelandet skickas. Om det Skriftliga Förfarandet har begärts av en eller flera Innehavare ska Agenten skicka en kopia av meddelandet till Emittenten.
- 20.2 Om Emittenten vill ersätta Agenten kan Emittenten skicka ett meddelande i enlighet med klausul 20.1 till varje Innehavare med en kopia till Agenten.
- 20.3 Ett meddelande i enlighet med klausul 20.1 ska inkludera (a) varje begäran om ett beslut av Innehavarna, (b) en beskrivning av skälen för varje begäran, (c) en specifikation av den Bankdag på vilken en Person måste vara registrerad som en Innehavare för att äga rätt att rösta (sådan Bankdag kan inte infalla tidigare än den dag då meddelandet enligt klausul 20.1 effektueras), (d) instruktioner och anvisningar om var ett formulär kan erhållas för att svara på begäran (sådant formulär ska innehålla ett val att rösta ja eller nej för varje begäran) samt ett fullmaktsformulär, och (e) den angivna tidsperioden inom vilken Innehavarna måste svara på begäran (sådan tidsperiod ska omfatta minst tio (10) Bankdagar men inte mer än tjugo (20) Bankdagar från meddelandet enligt klausul 20.1). Om röstningen ska ske elektroniskt ska instruktioner för sådan röstning inkluderas i meddelandet.
- 20.4 Om Agenten, i strid med dessa Villkor, inte har initierat ett Skriftligt Förfarande inom fem (5) Bankdagar från mottagandet av ett sådant meddelande, kan den begärande Personen själv initiera ett Skriftligt Förfarande. Om den begärande Personen är en Innehavare, ska Emittenten efter begäran från en sådan Innehavare tillhandahålla nödvändig information från registret fört av CSD.
- 20.5 När den erforderliga majoritetens samtycke till det totala Justerade Nominella Beloppet i enlighet med klausul 18.5 och 18.6 har mottagits i ett skriftligt förfarande, ska det relevanta beslutet anses antaget i enlighet med klausul 18.5 eller 18.6, i förekommande fall, även om tidsperioden för svaromål i det Skriftliga Förfarandet ännu inte har löpt ut.

21. ÄNDRINGAR OCH UNDANTAG

- 21.1 Emittenten och Agenten (som agerar på uppdrag av Innehavare) kan enas om att ändra Finansieringsdokumenten eller bortse från en bestämmelse i Finansieringsdokumenten under förutsättning att:
- (a) Agenten är övertygad om att en sådan ändring eller ett sådant undantag inte är till skada för Innehavares intressen, eller görs endast i syfte att avhjälpa uppenbara fel eller misstag;
 - (b) Agenten är övertygad om att en sådan ändring eller ett sådant undantag krävs enligt gällande rätt, domstolsavgörande eller beslut av vederbörlig myndighet;

- (c) en sådan ändring eller ett sådant undantag är nödvändigt för att notera eller uppta Obligationerna till handel på en Reglerad Marknad eller MTF förutsatt att en sådan ändring eller ett sådant undantag inte får en väsentligt negativ inverkan på Innehavares rättigheter; eller
 - (d) en sådan ändring eller ett sådant undantag behörigen har blivit godkänt av Innehavarna i enlighet med klausul 18 (*Beslut av Innehavare*).
- 21.2 Innehavarnas samtycke är inte nödvändigt för att godkänna en specifik form av ändring eller undantag i Finansieringsdokumenten. Det är tillräckligt om ett sådant samtycke godkänner innehållet i ändringen eller undantaget.
- 21.3 Agenten ska omedelbart meddela Innehavarna om ändringar eller undantag som görs i enlighet med klausul 21.1, med angivande av vilket datum då ändringen eller undantaget träder i kraft, och säkerställa att ändringar i Finansieringsdokumenten är tillgängliga på Emittentens och Agentens hemsida. Emittenten ska säkerställa att ändringar i Finansieringsdokumenten är vederbörligen registrerade hos CSD och varje annan relevant organisation eller myndighet.
- 21.4 En ändring eller ett undantag i Finansieringsdokumenten ska träda i kraft det datum som beslutas vid Innehavarmötet, genom Skriftligt Förfarande eller av Agenten, i förekommande fall.

22. UTNÄMNING OCH UTBYTE AV AGENTEN

22.1 Utnämning av Agenten

22.1.1 Varje initial Innehavare som tecknar Obligationer:

- (a) utser Agenten att agera som dess agent och säkerhetsagent i alla frågor som rör Obligationerna och Finansieringsdokumenten, och bemyndigar Agenten att agera för vederbörandes räkning (utan att först behöva erhålla dess samtycke, om inte ett sådant samtycke uttryckligen krävs enligt Villkoren) i varje rättsligt förfarande eller skiljedomsförfarande som berör Obligationerna som innehas av en sådan Innehavare, inklusive avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion, konkurs (eller motsvarande i annan jurisdiktion) avseende Emittenten inklusive, för undvikande av tvivel, varje rättsligt förfarande eller skiljedomsförfarande hänförligt till fullbordandet, bevarandet, beskyddandet eller verkställigheten av Transaktionssäkerheterna; och
 - (b) bekräftar utnämningen av Säkerhetsagenten att agera som dess agent i alla frågor som rör Transaktionssäkerheterna och Säkerhetsdokumenten, inklusive varje rättsligt förfarande eller skiljedomsförfarande hänförligt till fullbordandet, bevarandet, beskyddandet eller verkställigheten av Transaktionssäkerheterna.
- 22.1.2 Genom att förvärva Obligationer bekräftar varje efterföljande Innehavare utnämningen av och bemyndigandet till Agenten och Säkerhetsagenten att agera för dess räkning, enligt vad som anges i klausul 22.1.1.

- 22.1.3 Varje Innehavare ska omedelbart på begäran av Agenten tillföra Agenten med sådana dokument, inklusive en skriftlig fullmakt (till form och innehåll tillfredställande för Agenten), som Agenten anser nödvändiga i syfte att utöva sina rättigheter och/eller utföra sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten. Agenten har inga skyldigheter att företräda en Innehavare som inte följer en sådan begäran.
- 22.1.4 Emittenten ska omedelbart på begäran förse Agenten med dokument eller annan assistans (till form och innehåll tillfredställande för Agenten) som Agenten anser nödvändiga i syfte att utöva sina rättigheter och/eller utföra sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten.
- 22.1.5 Agenten är berättigad till ersättning för sitt arbete och att bli ersatt för sina kostnader, förluster och skulder enligt de villkor som stadgas i Finansieringsdokumenten och Agentens skyldigheter som agent och säkerhetsagent enligt Finansieringsdokumenten är villkorade av att betalning av sådana ersättningar för arbete och kostnader görs.
- 22.1.6 Agenten kan agera som agent och/eller säkerhetsagent för flera emissioner av värdepapper emitterade av eller relaterade till Emittenten och andra Koncernbolag oaktat potentiella intressekonflikter.

22.2 Agentens skyldigheter

- 22.2.1 Agenten ska företräda Innehavarna i enlighet med Finansieringsdokumenten inklusive, bland annat, innehålla Transaktionssäkerheterna i enlighet med Säkerhetsdokumenten för de Säkerställda Parternas räkning och, i förekommande fall, verkställa Transaktionssäkerheterna för Innehavarnas räkning. Däremot är inte Agenten ansvarig för innehållet, utförandet, legala giltigheten, eller verkställbarheten av Finansieringsdokumenten. Agenten ska hålla den senaste versionen av Villkoren (inklusive dokument som ändrar Villkoren) tillgängliga på Agentens hemsida.
- 22.2.2 Agenten är inte skyldig att aktivt bedöma eller övervaka (i) Emittentens eller något Koncernbolags finansiella ställning, (ii) Emittentens efterlevnad av Finansieringsdokumenten (såvida det inte uttryckligen anges i Finansieringsdokumenten) eller (iii) om en Uppsägningsgrund (eller en händelse som kan leda till att en Uppsägningsgrund föreligger) har skett eller inte. Till dess att Agenten har faktisk vetskap om motsatsen, har Agenten rätt att anta att ingen Uppsägningsgrund har förelegat.
- 22.2.3 Agenten får förutsätta att information, dokumentation och bevis som tillhandahålls Agenten är riktig, rättsligt giltig, verkställbar, korrekt, sann och fullständig såvida Agenten inte har faktisk kunskap om motsatsen och Agenten behöver inte verifiera eller bedöma innehållet i sådan information, dokumentation eller bevis. Agenten granskar inte någon information, dokumentation eller bevis utifrån Innehavarnas juridiska eller kommersiella perspektiv.
- 22.2.4 Agenten ska på begäran av en Innehavare röja identiteten av en annan Innehavare som har samtyckt till att Agenten gör det.
- 22.2.5 När Agenten handlar i enlighet med Finansieringsdokumenten, gör Agenten alltid det med bindande verkan på uppdrag av Innehavarna. Agenten ska utföra sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten på ett rimligt, effektivt och professionellt sätt, med skälig omsorg och färdighet.

- 22.2.6 Agenten har rätt att delegera sina skyldigheter till andra professionella parter, men Agenten ska förbli ansvarig för åtgärder vidtagna av sådana parter i enlighet med Finansieringsdokumenten.
- 22.2.7 Agenten ska behandla alla Innehavare lika och, vid agerande i enlighet med Finansieringsdokumenten, agera endast i Innehavarnas intresse och ska inte vara skyldig att beakta intressen eller agera på eller följa direktiv eller begäran av en annan Person, bortsett från när det är uttryckligen föreskrivet i Finansieringsdokumenten.
- 22.2.8 Agenten ska ha rätt att röja information till Innehavarna om händelser eller omständigheter som direkt eller indirekt är relaterade till Emittenten eller Obligationerna. Oaktat det föregående, kan Agenten om den anser att det vore fördelaktigt för Innehavarnas intressen fördröja röjandet av informationen eller avstå från att röja särskild information bortsett från när det avser en Uppsägningsgrund som uppstått och fortlöper.
- 22.2.9 Agenten har rätt att anlita externa experter vid utförande av sina uppgifter enligt Finansieringsdokumenten. Emittenten ska på begäran av Agenten betala alla kostnader för externa experter som anlits (a) efter att en Uppsägningsgrund uppstått, (b) i syfte att undersöka eller överväga en händelse som Agenten skäligen tror är eller kan leda till en Uppsägningsgrund eller ett fall relaterat till Emittenten vilket Agenten skäligen tror kan skada Innehavarnas intresse enligt Finansieringsdokumenten, eller (c) när Agenten ska fatta beslut enligt Finansieringsdokumenten. Eventuella ersättningar för skador eller andra återbetalningar som Agenten erhållit från att externa experter som anlits eller vilka har gett råd till Agenten i syfte att utföra sina uppgifter enligt Finansieringsdokumenten ska distribueras i enlighet med klausul 17 (*Fördelning av inflyttna medel*).
- 22.2.10 Agenten ska ingå avtal med CSD, och uppfylla sådana avtal och CSD-reglerna som är tillämpliga på Agenten, som kan vara nödvändiga för att Agenten ska kunna uppfylla sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten.
- 22.2.11 Utan hinder av andra bestämmelser i Finansieringsdokumenten som stadgar det motsatta, är inte Agenten skyldig att vidta någon åtgärd eller underlåta att vidta en åtgärd om det skulle utgöra, eller skäligen skulle kunna antas utgöra, ett brott mot någon lag eller förordning.
- 22.2.12 Om det enligt Agentens skäligen uppfattning är att kostnader, förlust eller skulder som det kan medföra (inklusive skäligen avgifter till Agenten) att uppfylla Innehavarnas instruktioner, eller vidta åtgärder på eget initiativ, inte kommer täckas av Emittenten, kan Agenten avstå från att agera i enlighet med sådana instruktioner eller vidta sådana åtgärder, tills att sådan finansiering eller ersättning (eller tillräcklig säkerhet har tillhandahållits) som med rimlighet kan krävas.
- 22.2.13 Agenten ska meddela Innehavarna (a) innan den upphör att utföra sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten med anledning av Emittentens uteblivna betalning av avgifter eller ersättningar till Agenten i enlighet med Finansieringsdokumenten, eller (b) om den avstår från att vidta åtgärder av någon av de anledningar som beskrivs i klausul 22.2.12.
- 22.2.14 Agentens skyldigheter under Villkoren är enbart av mekanisk och administrativ karaktär och Agenten agerar enbart i enlighet med Villkoren och på instruktioner från Innehavarna, såvida inget annat anges i Villkoren. I synnerhet agerar inte Agenten som rådgivare (vare sig juridiskt, finansiellt eller på något annat sätt) till Innehavarna eller någon annan Person.

22.3 Begränsat ansvar för Agenten

- 22.3.1 Agenten är inte ansvarig gentemot Innehavarna för skada eller förlust orsakad av en åtgärd vidtagen eller underlåtenhet att vidta åtgärder i enlighet eller i samband med ett Finansieringsdokument, om inte den är direkt orsakad av Agentens oaktsamma eller uppsåtliga försummelse. Agenten ska aldrig vara ansvarig för indirekt förlust.
- 22.3.2 Agenten ska inte anses ha agerat oaktsamt om den har agerat i enlighet med råd eller åsikter från ansedda externa experter adresserade till Agenten eller om Agenten har agerat med skälig omsorg i en situation där Agenten ansett att det vore skadligt för Innehavarnas intressen att fördröja ett agerande för att kunna inhämta instruktioner från Innehavarna.
- 22.3.3 Agenten ska inte hållas ansvarig för försening (eller relaterade konsekvenser) vid kreditering av ett konto med en summa som krävs enligt Finansieringsdokumenten för att Agenten ska betala Innehavarna, förutsatt att Agenten har vidtagit alla nödvändiga åtgärder så snart som det är praktiskt genomförbart för att följa bestämmelserna eller de operativa förfarandena hos ett erkänt clearing- eller avvecklingssystem använt av Agenten för det syftet.
- 22.3.4 Agenten ska inte hållas ansvarig gentemot Innehavarna för skada orsakad av Agenten vid agerande i enlighet med Innehavarnas instruktioner givna i enlighet med klausul 18 (*Beslut av Innehavarna*).
- 22.3.5 Eventuellt ansvar mot Emittenten som uppstår genom att Agenten agerar i enlighet eller i samband med Finansieringsdokumenten ska inte vara föremål för kvittning mot Emittentens skyldigheter gentemot Innehavarna enligt Finansieringsdokumenten.
- 22.3.6 Agenten är inte ansvarig för information som förmedlas till Innehavarna av, eller på uppdrag av, Emittenten eller av någon annan Person.

22.4 Utbyte av Agenten

- 22.4.1 I enlighet med klausul 22.4.6, kan Agenten avgå genom att meddela Emittenten och Innehavarna, i vilket fall Innehavarna ska utse en efterträdare vid ett Innehavarmöte sammankallat av den avgående Agenten eller genom Skriftligt Förfarande initierat av den avgående Agenten.
- 22.4.2 Enligt klausul 22.4.6, om Agenten är insolvent eller blir föremål för konkursförfarande, ska Agenten anses avgå och Emittenten ska inom tio (10) Bankdagar utse en efterträdare vilken ska vara en oberoende finansiell institution eller annat ansett företag som vanligtvis agerar som en agent under skuldemissioner.
- 22.4.3 En Innehavare (eller fler Innehavare) som företräder åtminstone tio (10,00) procent av det Justerade Nominella Beloppet kan, efter att ha meddelat Emittenten (sådan meddelande kan endast på ett giltigt sätt ges av en Person som är en Innehavare den Bankdag som omedelbart följer dagen på vilken meddelandet mottas av Emittenten och ska, om givet av flera Innehavare, ges av dem gemensamt), kräva att ett Innehavarmöte hålls i syfte att avsätta Agenten och utse en ny Agent. Emittenten kan, vid ett Innehavarmöte sammankallat av den eller genom ett Skriftligt Förfarande initierat av den föreslå till Innehavarna att Agenten ska avsättas och att en ny Agent ska utses.
- 22.4.4 Om inte Innehavarna har utsett en efterträdande Agent inom nittio (90) kalenderdagar efter (a) det tidigare av meddelandet om uppsägning gavs eller avgången på annat sätt ägde rum

eller (b) när Agenten avsattes genom Innehavarnas beslut, ska Emittenten utse en efterträdande Agent vilken ska vara en oberoende finansiell institution eller annat ansett företag som vanligtvis agerar som en agent under skuldemissioner.

- 22.4.5 Den avgående Agenten ska, på egen bekostnad, tillgängliggöra för efterträdaren sådana dokument och uppgifter och tillhandahålla sådan assistans som den efterträdande Agenten rimligtvis kan begära för att utföra sin funktion som Agent enligt Finansieringsdokumenten.
- 22.4.6 Agentens uppsägning eller avsättande ska träda i kraft först efter att en efterträdande Agent har utsetts och accepterat uppdraget samt all nödvändig dokumentation har utfärdats för att effektivt kunna ersätta den avgående Agenten.
- 22.4.7 Vid utnämning av en efterträdare, ska den avgående Agenten befrias från fortsatt skyldighet enligt Finansieringsdokumenten men ska fortsatt anses behörig att dra fördel från Finansieringsdokumenten och fortsatt anses ansvarig enligt Finansieringsdokumenten avseende åtgärder vidtagna eller underlåtenhet att vidta åtgärder under den tiden som den agerade som Agent. Efterträdaren, Emittenten och varje Innehavare ska ha samma rättigheter och skyldigheter gentemot varandra enligt Finansieringsdokumenten som de hade haft om efterträdaren var den ursprungliga Agenten.
- 22.4.8 Om det skulle ske en ändring av Agent i enlighet med denna klausul 22.4, ska Emittenten utfärda sådana dokument och vidta sådana åtgärder som den nya Agenten rimligen kan kräva i syfte att ikläda sig rättigheterna, behörigheten och skyldigheterna av en Agent och befria den avgående Agenten från dennes fortsatta skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten. Om inte Emittenten och Agenten kommer överens om annat, ska den nya Agenten ha rätt till samma avgifter och samma ersättning som den tidigare Agenten.

23. TILLSÄTTNING OCH BYTE AV EMISSIONSINSTITUT

- 23.1 Emittenten tillsätter Emissionsinstitutet för att hantera vissa specifika uppgifter enligt dessa Villkor och i enlighet med lagstiftning, regler och föreskrifter som gäller för och/eller är utgivna av CSD och som angår Obligationerna.
- 23.2 Emissionsinstitutet kan avsäga sig sitt uppdrag eller bli avsatt av Emittenten, under förutsättning att Emittenten har godkänt att en kommersiell bank eller värdepappersinstitut som även godkänts av CSD efterträder som nytt Emissionsinstitut vid samma tidpunkt som det tidigare Emissionsinstitutet avsäger sig uppdraget eller avsätts. Om Emissionsinstitutet är insolvent ska Emittenten omedelbart tillsätta ett nytt Emissionsinstitut som ska ersätta det tidigare Emissionsinstitutet som Emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor.

24. TILLSÄTTNING OCH BYTE AV CSD

- 24.1 Emittenten har tillsatt CSD för att hantera specifika uppgifter enligt dessa Villkor och i enlighet med lagstiftning, regler och föreskrifter som gäller för CSD.
- 24.2 CSD kan avsäga sig sitt uppdrag eller bli avsatt av Emittenten, under förutsättning att Emittenten har tillsatt en ersättnings-CSD som efterträder som CSD vid samma tidpunkt som den tidigare CSD avsäger sig uppdraget eller avsätts och förutsatt att ersättaren inte har negativ inverkan på någon Innehavare eller noteringen av Obligationerna på en Reglerad

Marknad. Ersättande CSD måste inneha tillstånd att yrkesmässigt bedriva clearingverksamhet i enlighet med lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden.

25. FÖRBUD MOT DIREKTA ÅTGÄRDER AV INNEHAVARE

- 25.1 En Innehavare får inte vidta några åtgärder mot Emittenten, ett Koncernbolag eller avseende Säkerhetsdokumenten för att indriva eller återfå belopp som förfallit till betalning eller som ska betalas enligt Finansieringsdokumenten, eller inleda, stötta eller säkerställa avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller motsvarande i någon annan jurisdiktion) av Emittenten eller ett Koncernbolag på grund av ansvar som Emittenten eller ett Koncernbolag har enligt Finansieringsdokumenten. Sådana åtgärder får endast vidtas av Agenten.
- 25.2 Klausul 25.1 gäller inte om Agenten har blivit instruerad av Innehavarna i enlighet med Finansieringsdokumenten att vidta särskilda åtgärder men misslyckas med att vidta, eller inte kan vidta (av annan anledning än en Innehavares underlåtenhet att tillhandahålla dokument i enlighet med klausul 22.1.2), sådana åtgärder inom en rimlig tid och sådant misslyckade eller oförmåga fortsätter, emellertid, om misslyckandet att vidta åtgärder är orsakad av att Emittenten inte betalat en avgift eller ersättning förfallen till betalning till Agenten enligt Finansieringsdokumenten eller av någon anledning som beskrivs i klausul 22.2.12, måste sådant misslyckande pågå i minst fyrtio (40) Bankdagar efter anmälan enligt klausul 22.2.13 innan en Innehavare får vidta åtgärder som avses i klausul 25.1.
- 25.3 Bestämmelserna i klausul 25.1 ska inte på något sätt begränsa en enskild Innehavares rätt att göra anspråk på och driva in betalningar som ska tillfalla denne enligt klausul 12.6 (*Obligatoriskt återköp på grund av en Ägarförändring, Avnotering eller Noteringsmisslyckande (säljoption)*) eller annan betalning som Emittenten ska utge till vissa men inte alla Innehavare.

26. TIDSBEGRÄNSNING

- 26.1 Rätten till återbetalning av kapitalbeloppet för Obligationerna ska vara tidsbegränsad och blir ogiltig tio (10) år från den aktuella Inlösendagen. Rätten till betalning av Ränta (exklusive eventuell kapitaliserad Ränta) ska vara tidsbegränsad och blir ogiltig tre (3) år från den aktuella förfallodagen för betalningen. Emittenten är berättigad eventuella medel som åsidosatts för betalning av Innehavarnas rätt till betalning om denna har tidsbegränsats och blivit ogiltig.
- 26.2 Om en preskriptionsperiod är vederbörligen avbruten i enlighet med preskriptionslagen (1981:130), ska en ny tidsbegränsningsperiod om tio (10) år vad gäller rätten till återbetalning av kapitalbeloppet för Obligationerna, och tre (3) år vad gäller rätten till betalning av Ränta (exklusive kapitaliserad Ränta), inledas, i båda fallen beräknad från tidpunkten för avbrott av

tidsperioden, på samma sätt som den tidpunkten bestäms enligt bestämmelserna i preskriptionslagen (1981:130).

27. MEDDELANDEN OCH PRESSMEDDELANDEN

27.1 Meddelanden

27.1.1 Meddelanden eller annan kommunikation som ska göras enligt eller i samband med dessa Villkor:

- (a) ska, om till Agenten, skickas till adressen som finns registrerad hos Bolagsverket på Bankdagen innan meddelandet skickas eller, om den skickas via e-post av Emittenten, till sådan e-postadress som Agenten meddelar Emittenten från tid till annan;
- (b) ska, om till Emittenten, skickas till adressen som finns registrerad hos Bolagsverket på Bankdagen innan meddelandet skickas eller, om den skickas via e-post av Agenten, till sådan e-postadress som Emittenten meddelar Agenten från tid till annan; och
- (c) ska, om till Innehavare, skickas till deras adresser som finns registrerade hos CSD (eller i samband med bud eller personlig leverans, om sådan adress är en postboxadress, till adressaten som rimligtvis kan antas vara associerad med sådan postboxadress), på Bankdagen innan meddelandet skickas, och antingen via bud eller brev till samtliga Innehavare. Ett meddelande som skickas till Innehavarna ska även publiceras på Emittentens och Agentens hemsidor.

27.1.2 Meddelande eller annan kommunikation som görs av en Person till en annan enligt eller i samband med dessa Villkor ska skickas via kurir, personlig leverans eller brev (och, om mellan Agenten och Emittenten, via e-post) och kommer endast att vara gällande, vid kurir eller personlig leverans, när meddelandet har lämnats vid den adress specificerad i klausul 27.1.1 eller, vad gäller brev, tre (3) Bankdagar efter att det skickats i ett kuvert med förbetalt porto adresserat till adressen specificerad i klausul 27.1.1 eller, när det gäller e-post till Agenten eller Emittenten, när det mottas i läsbar form till e-postadressen specificerad i klausul 27.1.1.

27.1.3 Underlåtenhet att skicka meddelande eller annan kommunikation till en Innehavare eller eventuell brist i sådan kommunicering ska inte påverka dess giltighet i förhållande till andra Innehavare.

27.2 Pressmeddelanden

27.2.1 Meddelande som Emittenten eller Agenten ska skicka till Innehavare enligt klausul 12.3, 12.5, 13.3 (c), 16.13.6, 17.2, 18.16, 19.1, 20.1, 21.3, 22.2.13 och 22.4.1 ska även publiceras i form av pressmeddelande av Emittenten eller Agenten, i förekommande fall.

27.2.2 Utöver klausul 27.2.1, ifall någon information om Obligationerna, Emittenten eller Koncernen som finns i ett meddelande som Agenten kan komma att skicka till Innehavarna enligt dessa Villkor inte ännu har publicerats via pressmeddelande ska Agenten, innan sådan information skickas till Innehavarna, ge Emittenten möjlighet att utfärda ett pressmeddelande med den informationen. Om Emittenten inte omgående utfärdar ett pressmeddelande och Agenten anser det nödvändigt att utfärda ett pressmeddelande innehållande informationen innan denne

lagligen kan skicka informationen vidare till Innehavarna ska Agenten vara berättigad att utfärda sådant pressmeddelande.

28. UPPTAGANDE TILL HANDEL

Emittenten har åtagit sig att säkerställa att Obligationerna upptas till handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista (eller annan Reglerad Marknad) inom tolv (12) månader från Emissionsdagen i enlighet med klausul 15.2 (*Notering av Obligationerna*). Vidare, om Obligationerna inte har blivit upptagna till handel på Nasdaq First North eller, om sådan upptagande till handel inte är möjlig att erhålla eller upprätthålla, en annan MTF eller annan Reglerad Marknad inom sextio (60) kalenderdagar från Emissionsdagen, har varje Innehavare rätt till återbetalning (säljoption) av sina Obligationer i enlighet med klausul 12.6 (*Obligatoriskt återköp på grund av en Ägarförändring eller Noteringsmisslyckande (säljoption)*).

29. FORCE MAJEURE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING

- 29.1 Varken Agenten eller Emissionsinstitutet ska hållas ansvarig för eventuell skada som uppstår på grund av lagbestämmelse, åtgärd som vidtagits av en offentlig myndighet, krig, strejk, lockout, bojkott, blockad eller någon annan liknande omständighet (en ”**Force Majeure**”). Begränsningen angående strejk, lockout, bojkott och blockad gäller även om Agenten eller Emissionsinstitutet själv vidtar eller är föremål för sådana åtgärder.
- 29.2 Emissionsinstitutet ska inte vara ansvarig gentemot Innehavarna om den vidtagit rimliga försiktighetsåtgärder. Emissionsinstitutet ska aldrig hållas ansvarig för indirekt skada med undantag för skada orsakad av grov oaktsamhet eller uppsåtlig försummelse.
- 29.3 Om en Force Majeure uppstår som hindrar Agenten eller Emissionsinstitutet från att vidta nödvändiga åtgärder som krävs för att efterleva Finansieringsdokumenten, kan sådana åtgärder skjutas upp tills hindret har avlägsnats.
- 29.4 Bestämmelsen i denna klausul 29 gäller om de inte står i strid med bestämmelser i Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument, vars bestämmelser har företräde.

30. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

- 30.1 Dessa Villkor, och eventuella utomobligatoriska förpliktelser som följer av eller i samband med dem, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk lag.
- 30.2 Tvister eller krav som uppstår med anledning av dessa Villkor ska, med förbehåll för klausul 30.3, avgöras av svensk domstol och Stockholms tingsrätt ska vara första instans.
- 30.3 Hänskjutande till svensk domstols jurisdiktion ska inte begränsa Agentens (eller Innehavarnas, i förekommande fall) rätt att vidta rättsliga åtgärder mot Emittenten i någon domstol som annars kan utöva jurisdiktion över Emittenten eller någon av dess tillgångar.

**BILAGA 1
FASTIGHETER**

Nr	Fastighet	Fastighetsbolag	Org.nr	Allokerat Lånebelopp (SEK)
1.	Sala Hantverkaren 1	Pointny 3 AB	559186-6354	44 825 073
2.	Bollnäs Kringlan 5	Aktiebolaget Bollnäs Torget	556737-6958	32 798 834
3.	Bollnäs Vretåker 2	Fastigheten Vretåker 2 AB	556889-1963	26 785 714
4.	Hällefors Gillershöjden 25:1	Centrumhuset i Hällefors AB	559157-0717	15 306 122
5.	Säffle Kvarnen 10	Säffletorget i Värmland AB	559109-9568	9 839 650
6.	Timrå Vivsta 4:102	Centrumhuset i Timrå AB	556724-4826	20 772 595
7.	Trelleborg Valfisken Större 45	Skandia Fastigheter Trelleborg KB	916563-1087	125 728 863
8.	Falkenberg Kronan 27	Kronan Shopping AB	556759-7371	30 612 245
9.	Motala Plåtslagaren 7	Centrumhuset i Motala AB	559186-5117	68 330 904
10.	Örnsköldsvik London 12	Point Örnsköldsvik 1 AB	559032-3720	66 609 245
11.	Karlskoga Råkan 7 and Karlskoga Råkan 8	Point Karlskoga 1 AB	556698-9660	63 163 939
12.	Karlskoga Råkan 10	Point Karlskoga 2 AB	556684-0962	40 195 234

COMPLETE TERMS AND CONDITIONS FOR THE BONDS

**TERMS AND CONDITIONS
POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)
Maximum SEK 800,000,000
SENIOR SECURED CALLABLE FIXED RATE
BONDS 2021/2024**

ISIN: SE0015556535

First Issue Date: 22 March 2021

SELLING RESTRICTIONS

The distribution of this document and the private placement of the Bonds in certain jurisdictions may be restricted by law. Persons into whose possession this document comes are required to inform themselves about, and to observe, such restrictions.

The Bonds have not been and will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended, and are subject to U.S. tax law requirements. The Bonds may not be offered, sold or delivered within the United States of America or to, or for the account or benefit of, U.S. persons.

PRIVACY STATEMENT

Each of the Issuer, the Agent and the Issuing Agent may collect and process personal data relating to the Bondholders, the Bondholders' representatives or agents, and other persons nominated to act on behalf of the Bondholders pursuant to the Finance Documents (name, contact details and, when relevant, holding of Bonds). The personal data relating to the Bondholders is primarily collected from the registry kept by the CSD. The personal data relating to other Persons is primarily collected directly from such Persons.

The personal data collected will be processed by the Issuer, the Agent and the Issuing Agent for the following purposes (i) to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations under the Finance Documents, (ii) to manage the administration of the Bonds and payments under the Bonds, (iii) to enable the Bondholders to exercise their rights under the Finance Documents and (iv) to comply with its obligations under applicable laws and regulations.

The processing of personal data by the Issuer, the Agent and the Issuing Agent in relation to items (i) to (iii) above is based on their legitimate interest to exercise their respective rights and to fulfil their respective obligations under the Finance Documents. In relation to item (iv), the processing is based on the fact that such processing is necessary for compliance with a legal obligation incumbent on the Issuer, the Agent or the Issuing Agent (as applicable). Unless otherwise required or permitted by law, the personal data collected will not be kept longer than necessary given the purpose of the processing.

Personal data collected may be shared with third parties, such as the CSD, when necessary to fulfil the purpose for which such data is processed.

Subject to any legal preconditions, the applicability of which have to be assessed in each individual case, data subjects have the rights as follows. Data subjects have right to get access to their personal data and may request the same in writing at the address of the Issuer, the Agent or the Issuing Agent (as applicable). In addition, data subjects have the right to (i) request that personal data is rectified or erased, (ii) object to specific processing, (iii) request that the processing be restricted and (iv) receive personal data provided by themselves in machine-readable format.

Data subjects are also entitled to lodge complaints with the relevant supervisory authority if dissatisfied with the processing carried out.

The Issuer's, the Agent's and the Issuing Agent's addresses, and the contact details for their respective data protection officers (if applicable), are found on their respective websites: www.pointproperties.se, www.nordictrustee.com and www.paretosec.com.

TERMS AND CONDITIONS

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 Bondholder has opened a Securities Account in respect of its Bonds.

“**Accounting Principles**” means the international financial reporting standards (IFRS) within the meaning of Regulation 1606/2002/EC (or as otherwise adopted or amended from time to time).

“**Adjusted Nominal Amount**” means the total aggregate Nominal Amount of the Bonds outstanding at the relevant time *less* the aggregate Nominal Amount of all Bonds owned by the Issuer, a Group Company or an Affiliate of the Issuer or a Group Company, irrespective of whether such Person is directly registered as owner of such Bonds.

“**Advance Purchase Agreement**” means:

- (a) an advance or deferred purchase agreement if the agreement is in respect of the supply of assets or services and payment is due not more than one hundred and twenty (120) calendar days after the date of supply; or
- (b) any other trade credit incurred or provided in the ordinary course of business.

“**Affiliate**” means, in respect of any Person, any other Person directly or indirectly, controlling or controlled by or under direct or indirect common control with such specified Person. For the purpose of this definition, “**control**” when used with respect to any Person means the power to direct the management and policies of such Person, directly or indirectly, whether through the ownership of voting securities, by contract or otherwise; and the terms “**controlling**” and “**controlled**” have meanings correlative to the foregoing.

“**Agency Agreement**” means the agency agreement entered into between the Agent and the Issuer on or prior to the First Issue Date regarding, *inter alia*, the remuneration payable by the Issuer to 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) (reg. no. 556882-1879, P.O. Box 7329, SE-103 90 Stockholm, Sweden) or another party replacing it as Agent in accordance with the Finance Documents.

“**Allocated Loan Amounts**” means:

- (a) in respect of a Property, the amount set out opposite such Property in the column “*Allocated Loan Amounts*” in Schedule 1 (*Properties*); and
- (b) in respect of an acquired Eligible Asset, an amount equal to any Subsequent Bond Issue *plus* any proceeds from the Disposal Account applied towards the acquisition of the Eligible Asset.

“**Annual Valuation**” means a full valuation of each Property prepared and issued by an independent and reputable appraiser in accordance with the valuation methods generally applied by Swedish property evaluators specifying the value of each Property.

“**Bond**” means debt instruments (Sw. *skuldförbindelser*), each 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, issued by the Issuer under these Terms and Conditions, including the Initial Bonds and any Subsequent Bonds.

“**Bondholder**” means the Person who is registered on a Securities Account as direct registered owner (Sw. *ägare*) or nominee (Sw. *förvaltare*) with respect to a Bond.

“**Bondholders’ Meeting**” means a meeting among the Bondholders held in accordance with Clause 19 (*Bondholders’ Meeting*).

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

“**Business Day Convention**” means the first following day that is a Business Day.

“**Call Option Amount**” means:

- (a) if the Call Option is exercised before the First Call Date, the sum of:
 - (i) 102.50 per cent. of the Nominal Amount; and
 - (ii) the remaining interest payments up to (and including) the First Call Date;
- (b) 102.50 per cent. of the Nominal Amount together with accrued but unpaid interest, if the Call Option is exercised on or after the First Call Date up to (but excluding) the date falling twenty-four (24) months after the First Issue Date;
- (c) 101.65 per cent. of the Nominal Amount together with accrued but unpaid interest, if the Call Option is exercised on or after the date falling twenty-four (24) months after the First Issue Date up to (but excluding) the date falling thirty (30) months after the First Issue Date; and
- (d) 100.50 per cent. of the Nominal Amount together with accrued but unpaid interest, if the Call Option is exercised on or after the date falling thirty (30) months after the First Issue Date up to (but excluding) the Final Redemption Date.

“**Cash and Cash Equivalents**” means cash and cash equivalents of the Group in accordance with the applicable Accounting Principles as set forth in the latest Financial Statements including, but without double counting, the aggregate amount standing to the credit of the Disposal Accounts.

“**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**” means the occurrence of an event or series of events whereby:

- (a) the Parent ceases to own or control (directly or indirectly) 100.00 per cent. of the share and voting capital in the Issuer; or
- (b) the Ultimate Parent ceases to own or control (directly or indirectly) at least 50.00 per cent. of the share and voting capital of the Parent.

“**Compliance Certificate**” means a certificate substantially in the form set out in Schedule 2 (*Form of Compliance Certificate*) unless otherwise agreed between the Agent and the Issuer.

“**Conditions Precedent**” means the Conditions Precedent to First Issue Date, the Conditions Precedent for Disbursement and Conditions Precedent for Disbursement from a Disposal Account.

“**Conditions Precedent to First Issue Date**” means all documents and evidence required to be delivered by the Issuer pursuant to Clause 5.1 (*Initial Conditions Precedent*).

“**Conditions Precedent for Disbursement**” means all documents and evidence required to be delivered by the Issuer pursuant to Clause 5.2 (*Conditions Precedent for Disbursement*).

“**Conditions Precedent for Disbursement from a Disposal Account**” means all documents and evidence required to be delivered by the Issuer pursuant to Clause 5.5 (*Conditions Precedent for Disbursement*).

“**Conditions Subsequent for Target Acquisitions**” means all documents and evidence required to be delivered by the Issuer pursuant to Clause 5.3 (*Conditions Subsequent for Target Acquisitions*).

“**Consolidated EBITDA**” means, in respect of the Reference Period, the consolidated profit of the Group from ordinary activities according to the latest Financial Statements:

- (a) *before deducting* any amount of tax on profits, gains or income paid or payable by any Group Company;
- (b) *before deducting* any Net Finance Charges;

- (c) *before taking into account* any extraordinary items and any non-recurring items which are not in line with the ordinary course of business of the Group, in an aggregate amount not exceeding ten (10.00) per cent. of Consolidated EBITDA of the relevant Reference Period;
- (d) *before taking into account* any Transaction Costs and any transaction costs relating to any acquisition of any additional target company;
- (e) *not including* any accrued interest owing to any Group Company;
- (f) *before taking into account* any unrealised gains or losses on any derivative instrument (other than any derivative instruments which is accounted for on a hedge account basis);
- (g) *after adding back or deducting*, as the case may be, the amount of any loss or gain against book value arising on a disposal of any asset (other than in the ordinary course of trading) and any loss or gain arising from an upward or downward revaluation of any asset;
- (h) *after deducting* the amount of any profit (or adding back the amount of any loss) of any Group Company which is attributable to minority interests;
- (i) *plus or minus* the Group's share of the profits or losses of entities which are not part of the Group; and
- (j) *after adding back* any amount attributable to the amortisation, depreciation or depletion of assets of members of the Group.

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

“**Debt Incurrence Test**” has the meaning set forth in Clause 14.2 (*Debt Incurrence Test*).

“**Delisting**” means a situation where, once the Bonds are admitted to trading on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm or any other Regulated Market, the Bonds are no longer admitted to trading thereon (however, taking into account the rules and regulations (as amended from time to time) of Nasdaq Stockholm or any other Regulated Market, as applicable, and the CSD preventing trading in the Bonds in close connection to the redemption of the Bonds).

“**Disposal Account**” means a bank account:

- (a) held in Sweden by the Issuer or a wholly-owned Subsidiary of the Issuer with a reputable bank;
- (b) subject to perfected Security in favour of the Bondholders (represented by the Agent); and
- (c) from which no withdrawals may be made by any member of the Group except as contemplated by the Finance Documents.

“**Disposal Test**” has the meaning set forth in Clause 14.3 (*Disposal Test*).

“**Eligible Asset**” means centrally located real properties in small to mid-sized cities in Sweden, for substantial similar purpose as the general nature of the Properties, including but not limited to, housing, community services, grocery stores, retail stores and assisted living solutions for seniors.

“**Escrow Account**” means a bank account held by the Issuer with the Escrow Account Bank which has been pledged and perfected in favour of the Agent and the Bondholders (represented by the Agent) under the Escrow Account Pledge Agreement.

“**Escrow Account Bank**” means Swedbank AB (publ).

“**Escrow Account Pledge Agreement**” means the pledge agreement entered into between the Issuer and the Agent (acting on its own behalf and in its capacity as agent and security agent representing the Bondholders) before the First Issue Date in respect of a first priority pledge over the Escrow Account and all funds standing to the credit of the Escrow Account from time to time, granted in favour of the Agent and the Bondholders (represented by the Agent).

“**Event of Default**” means an event or circumstance specified as such in Clause 16 (*Termination of the Bonds*).

“**Existing Bonds**” means the existing SEK 375,000,000 senior secured callable fixed rate bonds 2019/2021 with ISIN SE0013015997, issued by the Issuer on 6 September 2019.

“**Final Redemption Date**” means 22 March 2024.

“**Finance Charges**” means, for the Reference Period, the aggregate amount of the accrued interest, commission, fees, discounts, payment fees, premiums or charges and other finance payments in respect of Financial Indebtedness whether paid, payable or capitalised by any Group Company according to the latest Financial Statements (calculated on a consolidated basis) other than Transaction Costs, capitalised interest in respect of any Subordinated Debt, interest on Bonds held by a Group Company, interest on any loan owing to any Group Company and taking no account of any unrealised gains or losses on any derivative instruments other than any derivative instrument which are accounted for on a hedge accounting basis.

“**Finance Documents**” means the Terms and Conditions, the Subordination Agreement, the Agency Agreement, the Transaction Security Documents and any other document designated by the Issuer and the Agent as a Finance Document.

“**Financial Indebtedness**” means any indebtedness in respect of:

- (a) monies borrowed or raised, including Market Loans;
- (b) the amount of any liability in respect of any lease or hire purchase contract, a liability under which would, in accordance with the Accounting Principles, be treated as a balance sheet liability;

- (c) receivables sold or discounted (other than on a non-recourse basis, provided that the requirements for de-recognition under the Accounting Principles are met);
- (d) any amount raised under any other transaction having the commercial effect of a borrowing (including forward sale or purchase arrangements);
- (e) any derivative transaction entered into in connection with protection against or benefit from fluctuation in any rate or price (and, when calculating the value of any derivative transaction, only the mark to market value shall be taken into account, provided that if any actual amount is due as a result of a termination or a close-out, such amount shall be used instead);
- (f) any counter-indemnity obligation in respect of a guarantee, indemnity, bond, standby or documentary letter of credit or any other instrument issued by a bank or financial institution; and
- (g) (without double counting) any guarantee or other assurance against financial loss in respect of a type referred to in paragraphs (a) to (f) above.

“**Financial Statements**” means the annual audited consolidated financial statements of the Group, the annual audited unconsolidated financial statements of the Issuer, the quarterly interim unaudited consolidated reports of the Group or the quarterly interim unaudited unconsolidated reports of the Issuer, which shall be prepared and made available according to paragraphs (a) and (a) of Clause 13.1 (*Financial Statements*).

“**First Call Date**” means the date falling eighteen (18) months after the First Issue Date.

“**First Issue Date**” means 22 March 2021.

“**Force Majeure Event**” has the meaning set forth in Clause 29.1.

“**Gross Loan to Value**” means, in relation to an Eligible Asset, the ratio of:

- (a) the aggregate amount of the consideration for the Eligible Asset (calculated on a cash free basis) funded by Subsequent Bonds and by all and any proceeds from the Disposal Account,

to

- (b) the lower of:
 - (i) the market value of the Eligible Asset in accordance with an external valuation (prepared by an independent and reputable appraiser in accordance with the valuation methods generally applied by Swedish property evaluators not more than three (3) months before contractually committing to the acquisition); and
 - (ii) the total consideration paid or payable by the Group for the relevant Eligible Asset (calculated on a cash free basis).

“**Group**” means the Issuer and each of its Subsidiaries from time to time.

“**Group Company**” means the Issuer or any of its Subsidiaries.

“**Holding Company**” means, in relation to a Person, any other Person in respect of which it is a Subsidiary.

“**ICR Maintenance Test**” has the meaning ascribed to it in Clause 14.1.5.

“**IFRS**” means international accounting standards within the meaning of IAS Regulation 1606/2002 to the extent applicable to the relevant financial statements.

“**Initial Bond**” means any Bond issued on the First Issue Date.

“**Initial Bond Issue**” has the meaning set forth in Clause 3.2.

“**Initial Nominal Amount**” has the meaning set forth in Clause 3.2.

“**Initial Valuation**” means the Annual Valuation delivered as a conditions precedent to disbursement of the Net Proceeds, where the Annual Valuation of each Property is based on a valuation not older than twelve (12) months and the results of such Valuation are reflected in good faith and in accordance with the Accounting Principles.

“**Interest**” means the interest on the Bonds calculated in accordance with Clauses 11.1 to 11.3.

“**Interest Coverage Ratio**” means the ratio of Consolidated EBITDA to Net Finance Charges.

“**Interest Payment Date**” means 22 March, 22 June, 22 September and 22 December each year, with the first Interest Payment Date on 22 June 2021 and the last Interest Payment Date being the relevant Redemption Date or, to the extent any such day is not a Business Day, the Business Day following from an application of the Business Day Convention.

“**Interest Period**” means each period beginning on (but excluding) the First Issue Date or any Interest Payment Date and ending on (and including) the next succeeding Interest Payment Date (or a shorter period if relevant) and, in respect of Subsequent Bonds, each period beginning on (but excluding) the Interest Payment Date falling immediately prior to their issuance and ending on (and including) the next succeeding Interest Payment Date (or a shorter period if relevant). An Interest Period shall not be adjusted due to an application of the Business Day Convention.

“**Interest Rate**” means five (5.00) per cent. *per annum*.

“**Interim Valuation**” means a desktop update valuation of each Property prepared and issued by an independent and reputable appraiser in accordance with the valuation methods generally applied by Swedish property evaluators specifying the value of each Property.

“**Intragroup Loans**” means each intra-Group loan between Group Companies.

“**Issue Date**” means the First Issue Date or any date when Subsequent Bonds are issued pursuant to these Terms and Conditions.

“**Issuer**” means Point Properties Portfolio 1 AB (publ), a public limited liability company incorporated in Sweden with reg. no. 559199-0352.

“**Issuing Agent**” means Pareto Securities AB (reg. no. 556206-8956) or another party replacing it as Issuing Agent in accordance with these Terms and Conditions.

“**Listing Failure**” means a situation where the Initial Bonds have not been admitted to trading on Nasdaq Stockholm or any other Regulated Market within sixty (60) calendar days from the First Issue Date or Subsequent Bonds issued in any Subsequent Bond Issue have not been admitted to trading on Nasdaq Stockholm or any other Regulated Market within sixty (60) calendar days from the relevant Issue Date.

“**LTV Maintenance Test**” has the meaning ascribed to it in Clause 14.1.2.

“**Maintenance Test**” means the ICR Maintenance Test or the LTV Maintenance Test.

“**Market Loan**” means any loan or other indebtedness where an entity issues commercial papers, certificates, convertibles, 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 a Regulated Market or a recognised unregulated market place.

“**Material Adverse Effect**” means a material adverse effect on:

- (a) the business, financial condition or operations of the Group taken as a whole;
- (b) the Issuer’s ability to perform and comply with its payment obligations; or
- (c) the validity or enforceability of the Finance Documents.

“**Material Group Company**” means:

- (a) the Issuer; and
- (b) any other Group Company which has assets representing five (5.00) per cent. or more of Total Assets, calculated on a consolidated basis according to the latest Financial Statements.

“**Net Disposal Proceeds**” means the consideration receivable by any Group Company (including any amount receivable in repayment of Subordinated Debt) for any Permitted Disposal made by any Group Company to a Person which is not a Group Company:

- (a) *after deducting* any reasonable expenses which are incurred by any member of the Group with respect to that Permitted Disposal to persons who are not members of the Group; and
- (b) *after deducting* any tax incurred and required to be paid by the seller in connection with that Permitted Disposal (as reasonably determined by the Issuer, on the basis of existing rates and taking account of any available credit, deduction or allowance).

“**Net Finance Charges**” means, for the Reference Period, the Finance Charges according to the latest Financial Statements:

- (a) *after deducting* any interest payable for that Reference Period to any Group Company;
- (b) *after deducting* any interest income of the Group relating to Cash and Cash Equivalents; and
- (c) *excluding* any interest capitalised on Subordinated Debt and payable after the Final Redemption Date.

“**Net Insurance Proceeds**” means the cash proceeds of any insurance claim under any insurance maintained by any Group Company:

- (a) *after deducting* any reasonable expenses in relation to that claim which are incurred by any Group Company to persons who are not members of the Group; and
- (b) *excluding* any proceeds of an insurance claim which is equal to or lower than SEK 5,000,000 (after deduction in accordance with paragraph (a) above).

“**Net Interest Bearing Debt**” means the consolidated interest bearing Financial Indebtedness of the Group (without double counting):

- (a) *excluding* guarantees;
- (b) *excluding* Subordinated Debt;
- (c) *excluding* any claims subordinated to the Bonds pursuant to a subordination agreement;
- (d) *excluding* any interest bearing Financial Indebtedness borrowed from any Group Company; and
- (e) *less* Cash and Cash Equivalents.

“**Net Loan to Value**” means the ratio of Net Interest Bearing Debt to Value.

“**Net Proceeds**” means the proceeds from the Initial Bond Issue or any Subsequent Bond Issue after deduction has been made for the Transaction Costs payable by the Issuer to the Sole Bookrunner for the services provided in relation to the placement and issuance of the relevant Bonds.

“**Net Yield**” means, in relation to an Eligible Asset, the rental income in respect of the Eligible Asset (including any rental guarantee provided in respect of the Eligible Asset), after deducting the operating costs, expressed as a percentage of the market value of the Eligible Asset, calculated as of the twelve month period following the date of the acquisition of the Eligible Asset.

“**Nominal Amount**” means, in respect of each Bond, the Initial Nominal Amount less the aggregate amount by which that Bond has been redeemed in part pursuant to Clause 12.7.3.

“**Parent**” means Point Properties AB, a private limited liability company incorporated in Sweden with reg. no. 559088-1438.

“**Person**” means any individual, corporation, partnership, limited liability company, joint venture, association, joint-stock company, trust, unincorporated organisation, government, or any agency or political subdivision thereof or any other entity, whether or not having a separate legal personality.

“**Permitted Acquisition**” means:

- (a) the acquisitions of the Targets;
- (b) any acquisition by a Group Company of a Property or all of the shares in a Property Company pursuant to paragraph (b) under the definition “*Permitted Disposal*”; or
- (c) any acquisition made by a Group Company of an Eligible Asset, provided that:
 - (i) the Eligible Asset has an initial Net Yield of minimum five (5) per cent. *per annum*;
 - (ii) the Eligible Asset has a Gross Loan to Value equal to or lower than fifty-five (55) per cent.; and
 - (iii) no more than SEK 150,000,000 of the consideration paid by the Group for Eligible Assets (including the relevant Eligible Asset) during the lifetime of the Bonds have been funded with proceeds from the Disposal Account.

“**Permitted Disposal**” means

- (a) a disposal (directly or indirectly) of a Property or all of the shares in a Property Company to a Person which is not a member of the Group, provided that:
 - (i) no Event of Default is continuing or would result from the disposal;
 - (ii) the Disposal Test is met;
 - (iii) the disposal is carried out at fair market value and on terms and conditions customary for such transaction, *provided however* the consideration may be paid fully in cash, subordinated or unsubordinated vendor loans or preferred equity (or any combination thereof) notwithstanding customary payment terms to the contrary;
 - (iv) the Net Disposal Proceeds and/or the proceeds of any Subordinated Debt (in each case which have been provided to, and received by, the relevant Group Company making that disposal specifically in relation to that disposal) are not less than the applicable Release Price of the Property or the Release Prices of all Properties owned by the Group Company and all Properties owned by any Subsidiary of the Group Company immediately prior to the disposal of all of its shares or partnership interests; and

- (v) a proportion of the Net Disposal Proceeds equal to or higher than the relevant Release Price are immediately deposited on a Disposal Account pending application towards:
 - (A) voluntary or mandatory redemption of the Bonds in full or voluntary prepayment of outstanding Bonds in accordance with Clause 12.7 (*Disposal Account*); or
 - (B) towards Permitted Acquisitions;
- (b) a disposal (directly or indirectly) of a Property or all of the shares in a Property Company to another Group Company on arms' length terms, provided that any assets subject to security are immediately replaced with equivalent security; or
- (c) a disposal (save for a disposal (directly or indirectly) of a Property or all of the shares in a Property Company) which is carried out at fair market value and on terms and conditions customary for such transaction and provided that it does not have a Material Adverse Effect.

“Permitted Financial Indebtedness” means any Financial Indebtedness:

- (a) incurred under the Finance Documents;
- (b) incurred under the Existing Bonds, until redeemed in full pursuant to the Conditions Precedent for Disbursement;
- (c) in the form of any counter-indemnity obligation in respect of a guarantee, indemnity, bond, standby or documentary letter of credit or any other instrument issued by a bank or financial institution in respect of an underlying liability in the ordinary course of trade of a Group Company;
- (d) arising under a derivative transaction entered into by a Group Company in connection with protection against or benefit from fluctuation in any rate or price where such exposure arises in the ordinary course of business or in respect of payments to be made under the Finance Documents (excluding for the avoidance of doubt any derivative transaction which in itself is entered into for investment or speculative purposes)
- (e) taken up from a Group Company;
- (f) incurred under any Subordinated Debt;
- (g) incurred in the ordinary course of business of the Group under an Advance Purchase Agreement;
- (h) under any pension and tax liabilities incurred in the ordinary course of business;
- (i) related to any agreements under which a Group Company leases office space (*Sw kontorshyresavtal*) or other premises provided that such Financial Indebtedness is incurred in the ordinary course of such Group Company's business;

- (j) incurred in connection with the redemption of the Bonds in order to fully refinance the Bonds and provided further that such Financial Indebtedness is subject to an escrow arrangement up until the redemption of the Bonds (taking into account the rules and regulations of the CSD), for the purpose of securing, inter alia, the redemption of the Bonds; and
- (k) any other Financial Indebtedness not otherwise permitted by paragraphs (a) to (j) above, in an aggregate amount not exceeding SEK 3,000,000 (or its equivalent in any other currency or currencies).

“**Permitted Security**” means any Security:

- (a) provided in accordance with the Finance Documents;
- (b) provided under the Existing Bonds, until redeemed in full pursuant to the Conditions Precedent for Disbursement;
- (c) arising under any netting or set off arrangements under financial derivatives transactions or bank account arrangements, including cash pool arrangements;
- (d) provided in relation to any agreement under which a Group Company leases office space (Sw. *kontorshyresavtal*) or other premises provided such lease constitutes Permitted Financial Indebtedness;
- (e) arising by operation of law or in the ordinary course of business of the Group (including collateral or retention of title arrangements in connection with Advance Purchase Agreements but, for the avoidance of doubt, not including guarantees or security in respect of any monies borrowed or raised);
- (f) provided in the form of a pledge over an escrow account to which the proceeds from a refinancing of the Bonds are to be transferred or agreed to be provided for the benefit of the financing providers in relation to a refinancing of the Bonds in full (a “**Refinancing**”), provided that any perfection requirements in relation thereto are satisfied only after repayment of the Bonds in full;
- (g) created for the benefit of the financing providers in relation to a Refinancing, however provided always that any perfection requirements in relation thereto are satisfied after repayment of the Bonds in full; or
- (h) securing indebtedness the outstanding principal amount of which (when aggregated with the outstanding principal amount of any other indebtedness which has the benefit of security given by any member of the Group other than any permitted under paragraphs (a) to (g) above) does not exceed SEK 3,000,000 (or its equivalent in any other currency or currencies).

“**Property**” means each property set out in Schedule 1 (*Properties*) but:

- (a) *excluding* any Property which has been subject to a Permitted Disposal (save for a Permitted Disposal to another Group Company); and
- (b) *including* any property acquired pursuant to paragraph (b) under the definition “*Permitted Acquisition*”.

“**Property Company**” means any Group Company which owns Property.

“**Property Holding Company**” means, in relation to a Property Company, any Group Company holding shares or participations (as applicable) in such Property Company.

“**Quotation Day**” means, in relation to:

- (a) an Interest Period for which an Interest Rate is to be determined, two (2) Business Days before the immediately preceding Interest Payment Date (or in respect of the first Interest Period, two (2) Business Days before the First Issue Date); or
- (b) any other 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 (5th) Business Day prior to:

- (a) an Interest Payment Date;
- (b) a Redemption Date;
- (c) a date on which a payment to the Bondholders is to be made under Clause 17 (*Distribution of proceeds*);
- (d) the date of a Bondholders’ Meeting; or
- (e) 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 Bonds are to be redeemed or repurchased in accordance with Clause 12 (*Redemption and repurchase of the Bonds*).

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

“**Reference Period**” means each period of twelve (12) consecutive calendar months ending on a Reference Date.

“**Regulated Market**” means any regulated market (as defined in the Markets in Financial Instruments Directive 2014/65/EU (MiFID II), as amended).

“**Release Price**” means 110.00 per cent. of the Allocated Loan Amount of that Property, or in the case of a disposal of all the shares or partnership interests in a Group Company, the aggregate of 110.00 per cent. of the Allocated Loan Amount of each Property owned by that Group Company and of each Property owned by any Subsidiary of that Group Company immediately prior to such disposal of shares or partnership interests.

“**Secured Obligations**” means all present and future obligations and liabilities of the Issuer and/or the Group to the Secured Parties under the Finance Documents, together with all costs, charges and expenses incurred by any Secured Parties in connection with the protection, preservation or enforcement of its respective rights under the Finance Documents, or any other document evidencing such liabilities.

“**Secured Parties**” means the Agent and the Bondholders.

“**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:

- (a) an owner of such Security is directly registered; or
- (b) 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.

“**Security Agent**” means the Secured Parties’ security agent from time to time; initially Nordic Trustee & Agency AB (publ) (reg. no. 556882-1879, P.O. Box 7329, 103 90 Stockholm, Sweden).

“**SEK**” means the lawful currency of Sweden for the time being.

“**Sole Bookrunner**” means Pareto Securities AB (reg. no. 556206-8956).

“**Subordinated Debt**” means any loan made to a Group Company as debtor, if such loan:

- (a) is subordinated to the obligations of the Issuer under the Finance Documents pursuant to the Subordination Agreement or under another subordination agreement;
- (b) according to its terms do not have a final redemption date or early redemption dates or instalment dates and may only be repaid provided that the Bonds (including any amount accrued thereunder) have been redeemed in full; and
- (c) according to its terms yield only payment-in-kind interest and/or cash interest that is payable after the Final Redemption Date.

“**Subordination Agreement**” means a subordination agreement entered into, amongst others, between the Issuer, the Agent and any creditor providing Subordinated Debt.

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

“**Subsequent Bond Issue**” means any issue of Subsequent Bonds.

“**STIBOR**” means:

- (a) the Stockholm interbank offered rate (STIBOR) administered by the Swedish Financial Benchmark Facility (or the replacing administrator or calculation agent) for the offering of deposits in Swedish Kronor and for a period equal to the relevant Interest Period, as displayed on page STIBOR= of the Thomson Reuters screen (or through such other system or on such other page as replaces the said system or page) as of or around 11.00 a.m. on the Quotation Day; or

- (b) if no such rate as set out in paragraph (a) above is available for the relevant Interest Period, the rate calculated by the Issuing Agent (rounded upwards to four decimal places) which results from interpolating on a linear basis between (i) the applicable screen rate for the longest period (for which that screen rate is available) which is less than the Interest Period and (ii) the applicable screen rate for the shortest period (for which that screen rate is available) which exceeds that Interest Period, as of or around 11.00 a.m. on the Quotation Day; or
- (c) if no rate is available for the relevant Interest Period pursuant to paragraph (a) and/or (b) above, 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 rate is available for the relevant Interest Period pursuant to paragraphs (a) and (b) above and no quotation is available pursuant to paragraph (c) above, the interest rate which according to the reasonable assessment of the Issuing Agent best reflects the interest rate for deposits in SEK offered in the Stockholm interbank market for the relevant period,

and if any such rate is below zero (0), STIBOR will be deemed to be zero (0).

“**Subsidiary**” means, in relation to the Issuer, any legal entity (whether incorporated or not), in respect of which the Issuer, directly or indirectly:

- (a) owns shares or ownership rights representing more than fifty (50.00) per cent. of the total number of votes held by the owners;
- (b) otherwise controls more than fifty (50.00) per cent. of the total number of votes held by the owners;
- (c) has the power to appoint and remove all, or the majority of, the members of the board of directors or other governing body; or
- (d) exercises control, as determined in accordance with the Accounting Principles.

“**Target**” means each of:

- (a) Point Karlskoga 1 AB (reg. no. 556698-9660);
- (b) Point Karlskoga 2 AB (reg. no. 556684-0962); and
- (c) Point Örnköldsvik 1 AB (reg. no. 559032-3720).

“**Target Property**” means each Property owned by the Targets.

“**Total Assets**” means the consolidated book value of the Group’s assets according to the latest Financial Statements.

“**Transaction Costs**” means all fees, costs and expenses incurred by a Group Company in connection with:

- (a) the Initial Bond Issue and any Subsequent Bond Issue, including stamp duties on new property mortgage certificates issued pursuant to the Terms and Conditions; or
- (b) the admission to trading of the Bonds on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm or any other Regulated Market.

“**Transaction Security**” means the Security created or expressed to be created in favour of the Security Agent (acting on behalf of the Secured Parties) pursuant to the Transaction Security Documents.

“**Transaction Security Documents**” means any document required to be delivered to the Agent under Clause 5.2 (*Conditions Precedent for Disbursement*), Clause 5.3 (*Conditions Subsequent for Target Acquisitions*) or Clause 6.1 (*Transaction Security*) together with any other document entered into by any Group Company creating or expressed to create any Security over all or any part of its assets in respect of the obligations of any of the Group Companies under any of the Finance Documents.

“**Ultimate Parent**” means Aktiebolaget Fastator (publ) (reg. no. 556678-6645).

“**Valuation**” means an Annual Valuation or an Interim Valuation.

“**Value**” means the aggregate appraised market value of each Property pursuant to the most recent Valuation.

“**Written Procedure**” means the written or electronic procedure for decision making among the Bondholders in accordance with Clause 20 (*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) a “**Finance Document**” or any other agreement or instrument is a reference to that Finance Document or other agreement or instrument as amended, novated, supplemented, extended or restated;
- (c) any agreement or instrument is a reference to that agreement or instrument as supplemented, amended, novated, extended, restated or replaced from time to time;
- (d) a “**regulation**” includes any regulation, rule or official directive (whether or not having the force of law) of any governmental, intergovernmental or supranational body, agency or department;
- (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 An Event of Default is continuing if it has not been remedied or waived.
- 1.2.3 When ascertaining whether a limit or threshold specified in SEK 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 SEK 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.
- 1.2.4 A notice shall be deemed to be sent by way of press release if it is made available to the public within the European Economic Area promptly and in a non-discriminatory manner.
- 1.2.5 No delay or omission of the Agent or of any Bondholder 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 BONDS

The Bonds constitute direct, general, unconditional, unsubordinated and secured obligations of the Issuer and shall at all times rank at least *pari passu* with all direct, general, unconditional, unsubordinated and unsecured obligations of the Issuer, except those obligations which are mandatorily preferred by law, and without any preference among them.

3 THE AMOUNT OF THE BONDS AND UNDERTAKING TO MAKE PAYMENTS

- 3.1 The Bonds are denominated in SEK and each Bond is constituted by these Terms and Conditions.
- 3.2 The aggregate amount of the bond loan will be an amount of maximum SEK 800,000,000 which will be represented by Bonds, each of a nominal amount of SEK 100,000 or full multiples thereof (the “**Initial Nominal Amount**”). The total nominal amount of the Initial Bonds is SEK 600,000,000 (the “**Initial Bond Issue**”).
- 3.3 The ISIN for the Bonds is SE0015556535.
- 3.4 All Initial Bonds are issued on a fully paid basis at an issue price of one hundred (100.00) per cent. of the Initial Nominal Amount.
- 3.5 The minimum permissible investment in connection with the Initial Bond Issue is SEK 1,200,000.
- 3.6 The Issuer undertakes to repay the Bonds, to pay Interest and to otherwise act in accordance and comply with these Terms and Conditions.
- 3.7 By subscribing for Bonds, each initial Bondholder agrees that the Bonds shall benefit from and be subject to the Finance Documents and by acquiring Bonds each subsequent Bondholder confirms such agreement.

- 3.8 The Issuer may at one or more occasions after the First Issue Date issue Subsequent Bonds under these Terms and Conditions, until the total amount under such Subsequent Bond Issue(s) and the Initial Bond Issue equals SEK 800,000,000, provided that a voluntary partial prepayment in accordance with Clause 12.7.3 has not been exercised and that the Debt Incurrence Test is met (calculated *pro forma* including the Subsequent Bond Issue). Any Subsequent Bond shall, for the avoidance of doubt, be issued subject to these Terms and Conditions and the ISIN, the Interest Rate, the Nominal Amount and the final maturity applicable to the Initial Bonds shall apply also to Subsequent Bonds. The issue price of Subsequent Bonds may be set at the Nominal Amount or at a discount or at a premium compared to the Nominal Amount.

4 USE OF PROCEEDS

- 4.1 Subject to Clause 5.1 (*Initial Conditions Precedent*), the Net Proceeds from the Initial Bond Issue shall initially be deposited on the Escrow Account.

- 4.2 Upon release of the Net Proceeds from the Escrow Account, the amount standing to the credit of the Escrow Account shall be applied towards:

- (a) *firstly*, repayment of the Existing Bonds in an aggregate amount of approximately SEK 380,000,000 (including accrued interest and prepayment premium);
- (b) *secondly*, payment to the Parent of SEK 151,530,000 as consideration for the Issuer's acquisition of the Targets from the Parent, to be applied by the Parent towards payment of the deferred purchase price of the Parent's acquisition of the Targets; and
- (c) *the residual amount*, towards general corporate purposes of the Group. (including, but not limited to, Transaction Costs, costs related to zoning plan management, acquisitions and capital expenditures).

- 4.3 The Net Proceeds from any Subsequent Bond Issue shall be applied towards Permitted Acquisitions.

5 CONDITIONS PRECEDENT AND CONDITIONS SUBSEQUENT

5.1 Initial Conditions Precedent

- 5.1.1 The Issuing Agent shall pay the Net Proceeds of the Initial Bond Issue to the Escrow Account on the later of (i) the First Issue Date and (ii) the date on which the Agent notifies the Issuing Agent that it has received the following documentation and evidence:

- (a) copies 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 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 duly executed copy of the Terms and Conditions;
 - (d) a duly executed copy of the Agency Agreement; and
 - (e) the Escrow Account Pledge Agreement duly executed by all parties thereto and evidence that the security purported to be created under the Escrow Account Pledge Agreement has been duly perfected in accordance with the terms of the Escrow Account Pledge Agreement (including an acknowledgement of the security from the Escrow Account Bank).

5.1.2 Until the Conditions Precedent to First Issue Date have been fulfilled (as confirmed by the Agent), the Issuing Agent shall hold the Net Proceeds of the Initial Bond Issue.

5.2 **Conditions Precedent for Disbursement**

5.2.1 In addition to the documents and evidence set out in Clause 5.1 (*Initial Conditions Precedent*), disbursement of the Net Proceeds of the Initial Bond Issue from the Escrow Account is subject to the Agent having received the following documentation and evidence:

- (a) copies of the constitutional documents of the Parent and each Group Company providing Transaction Security pursuant to paragraph (c) below;
- (b) a copy of a resolution of the board of directors of the Parent and each Group Company providing Transaction Security pursuant to paragraph (c) below:
 - (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 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) duly executed copies of the following Transaction Security Documents:

- (i) a duly executed copy of a Transaction Security Document in respect of all shares in the Issuer;
- (ii) in relation to each Property Company (save for the Targets) and each Property held by such Property Companies:
 - (A) pledge agreement(s) in respect of the shares or participations (as applicable) in each Property Company and its Property Holding Company (if any);
 - (B) pledge agreement(s) in respect of mortgage certificates in each Property;
 - (C) pledge agreement(s) in respect of property insurance claims in relation to each Property;
 - (D) pledge agreements(s) in respect of all Intragroup Loans; and
 - (E) pledge agreement(s) in respect of the bank accounts of each Property Company,

together with documentation or other evidence that the Transaction Security thereunder has been or will be perfected in accordance with the terms of such Transaction Security Documents.

- (d) an Initial Valuation for each Property;
- (e) a copy of duly issued irrevocable call notice for the redemption of the Existing Bonds in full, conditional only upon settlement and release of the Net Proceeds from of the Initial Bond Issue, evidencing that the Existing Bonds will be redeemed in full without undue delay upon the release of the Net Proceeds from the Escrow Account;
- (f) duly executed release notice from the agent and security agent under the Existing Bonds confirming that any guarantee or security provided under the Existing Bonds will be released promptly upon such agents receiving a transcript from the CSD evidencing the redemption of the Existing Bonds in full in relation to any disbursement from the Escrow Account for the purpose of funding an Acquisition;
- (g) duly executed contract note(s) evidencing that the acquisitions of the Targets will be consummated immediately upon disbursement of Net Proceeds from the Escrow Account; and
- (h) an agreed form Compliance Certificate.

5.2.2 When the Conditions Precedent to First Issue Date and the Conditions Precedent for Disbursement have been fulfilled in respect of the relevant disbursement from the Escrow Account, the Agent shall without delay instruct the Escrow Account Bank to

transfer funds from the Escrow Account in accordance with the terms of the Escrow Account Pledge Agreement.

- 5.2.3 Notwithstanding Clause 5.2.1, provided that the Conditions Precedent to First Issue Date have been fulfilled, the Issuer may request that Net Proceeds are released from the Escrow Account for the purpose of funding the repurchase of Existing Bonds on the open market and the Agent shall without delay instruct the Escrow Account bank to transfer funds from the Escrow Account to any other account designated by the Issuer, *provided that* the Agent has received evidence that the Net Proceeds so disbursed will be applied in repurchase of Existing Bonds.

5.3 **Conditions Subsequent for Target Acquisitions**

The Issuer shall, within forty (40) Business Days of the fulfilment of the Conditions Precedent for Disbursement, provide the following documentation and evidence to the Agent in respect of each Target and each Target Property:

- (a) copies of the constitutional documents of each Target and its Property Holding Company (if any);
- (b) a copy of a resolution of the board of directors of each Target and its Property Holding Company (if any):
 - (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 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) duly executed copies of the following Transaction Security Documents in relation to each Target and Target Property:
 - (i) pledge agreement(s) in respect of the shares or participations (as applicable) in each Target and its Property Holding Company (if any);
 - (ii) pledge agreement(s) in respect of mortgage certificates in each Target Property;
 - (iii) pledge agreement(s) in respect of the Target Property insurance claims in relation to each Target Property;
 - (iv) pledge agreements(s) in respect of all Intragroup Loans made by each Target; and
 - (v) pledge agreement(s) in respect of the bank accounts of each Target,

together with documentation or other evidence of perfection of the Transaction Security required to be delivered under the relevant Transaction Security Documents.

5.4 **Conditions Precedent for a Subsequent Bond Issue**

The Issuer shall provide to the Agent prior to the Issue Date in respect of Subsequent Bonds:

- (a) copies of the constitutional documents of the Issuer;
- (b) a copy of a resolution from the board of directors of the Issuer approving the issue of the Subsequent Bonds and resolving to enter into any documents necessary in connection therewith;
- (c) a Compliance Certificate from the Issuer confirming that the Debt Incurrence Test is met and that no Event of Default is continuing or would result from the expiry of a grace period, the giving of notice, the making of any determination or any combination of any of the foregoing or from the Subsequent Bond Issue; and
- (d) such other documents and evidence as is agreed between the Agent and the Issuer.

5.5 **Conditions Precedent for Disbursement from a Disposal Account**

The Issuer may request that any amount standing to the credit of a Disposal Account is released for the purpose of a redemption or prepayment of the Bonds in accordance with Clause 12.7 (*Disposal Account*) or a Permitted Acquisition pursuant to paragraph (c) under the definition "*Permitted Acquisition*", provided that the following documents having been received by the Agent:

- (a) an irrevocable notice of redemption or prepayment of the Bonds evidencing that the amount to be released will be applied towards a voluntary or mandatory redemption of the Bonds in full or voluntary prepayment of outstanding Bonds in accordance with Clause 12.7 (*Disposal Account*) or a funds flow showing that the amount to be released will be applied towards a Permitted Acquisition; and
- (b) a confirmation by an authorised representative of the Issuer that:
 - (i) the criteria set out in paragraph (c) in the definition "*Permitted Acquisition*" is met; and
 - (ii) the Debt Incurrence Test is met (taking into account the disbursement and Permitted Acquisition).

5.6 **No responsibility for documentation**

The Agent may assume that the Conditions Precedent and the Conditions Subsequent for Target Acquisitions are accurate, legally valid, enforceable, correct, true and complete unless it has actual knowledge to the contrary, and the Agent does not have

to verify or assess the contents of any such documentation or evidence. None of the Conditions Precedent or Conditions Subsequent for Target Acquisitions are reviewed by the Agent from a legal or commercial perspective of the Bondholders.

6 TRANSACTION SECURITY

6.1 Transaction Security

- (a) As continuing security for the due and punctual fulfilment of the Secured Obligations, the Issuer grants (and shall procure that any other Group Company (as applicable) grants) as first ranking security to the Secured Parties (as represented by the Agent) the Transaction Security on the terms set out in the Transaction Security Documents.
- (b) The Security Agent shall hold the Transaction Security on behalf of the Secured Parties in accordance with the Transaction Security Documents.
- (c) Subject to Clause 6.2 (*Security Principles*), the Issuer shall ensure that first ranking Security is granted in favour of the Secured Parties in respect of:
 - (i) the shares of the Issuer;
 - (ii) the shares or participations (as applicable) in each Property Company and its Property Holding Company;
 - (iii) each Intragroup Loan;
 - (iv) mortgage certificates in respect of each Property in an aggregate nominal amount equal to or higher than the aggregate Allocated Loan Amount for such Property;
 - (v) the Property Companies' property insurance claims; and
 - (vi) the Property Companies' bank accounts,in each case at the times contemplated by Clause 5 (*Conditions Precedent and Conditions Subsequent*).
- (d) The Issuer shall:
 - (i) ensure that the Transaction Security Documents and all documents relating thereto are duly executed in favour of the Agent and the Secured Parties (as represented by the Agent) and that such documents are legally valid, perfected, enforceable and in full force and effect according to their terms;
 - (ii) ensure that the relevant pledgors carry out any action to protect, perfect or give priority to the Transaction Security in accordance with the terms of the Transaction Security Documents; and
 - (iii) execute and/or procure the execution of such further documentation as the Agent may reasonably require in order for the Bondholders and the

Agent to at all times maintain the security position envisaged under the Finance Documents.

- (e) Except if otherwise decided by the Bondholders according to the procedures set out in Clauses 18 (*Decisions by Bondholders*), 19 (*Bondholders' Meeting*) and 20 (*Written Procedure*), the Agent is, without first having to obtain the Bondholders' consent, entitled to enter into binding agreements with the Group Companies or third parties if it is, in the Agent's sole discretion, necessary for the purpose of establishing, maintaining, altering, releasing or enforcing the Transaction Security or for the purpose of settling the various Bondholders' relative rights to the Transaction Security. The Agent is entitled to take all measures available to it according to the Transaction Security Documents.

6.2 **Security Principles**

- (a) All Transaction Security shall be subject to, and limited as required by, corporate benefit and financial assistance regulations and other applicable corporate law limitations.
- (b) If the Issuer or another Group Company grants Transaction Security over a bank account, it shall be free to deal with that account (save for the Escrow Account and any Disposal Account) until an Event of Default which is continuing.
- (c) If the Issuer or another Group Company grants Transaction Security over Intragroup Loans, it shall be permitted to pay interest but not principal amounts on such Intragroup Loans up until an Event of Default which is continuing, provided that an Intragroup Loan may be prepaid in connection with a Permitted Disposal.
- (d) If the nominal amount of mortgage certificates issued in respect of a Property is less than the Allocated Loan Amount of such Property, the Issuer shall procure that additional mortgage certificates are issued in respect of such Property without undue delay after the First Issue Date and procure that Transaction Security is granted in respect of such additional mortgage certificates.

6.3 **Enforcement of Transaction Security**

- (a) If the Bonds are declared due and payable according to Clause 16 (*Termination of the Bonds*), or following the Final Redemption Date, the Agent is, without first having to obtain the Bondholders' consent, entitled to enforce the Transaction Security in such manner and under such conditions that the Agent finds acceptable (if in accordance with the Transaction Security Documents).
- (b) If a Bondholders' Meeting has been convened, or a Written Procedure has been instigated, to decide on the termination of the Bonds and/or the enforcement of all or any of the Transaction Security, the Agent is obligated to take actions in accordance with the Bondholders' decision regarding the Transaction

Security. However, if the Bonds are not terminated due to that the cause for termination has ceased or due to any other circumstance mentioned in the Finance Documents, the Agent shall not enforce the Transaction Security. If the Bondholders, without any prior initiative from the Agent or the Issuer, have made a decision regarding termination of the Bonds and enforcement of the Transaction Security in accordance with the procedures set out in Clauses 18 (*Decisions by Bondholders*), 19 (*Bondholders' Meeting*) and 20 (*Written Procedure*), the Agent shall promptly declare the Bonds terminated and enforce the Transaction Security. The Agent is however not liable to take action if the Agent considers cause for termination and/or acceleration not to be at hand, unless the instructing Bondholders in writing commit to holding the Agent indemnified and, at the Agent's own discretion, grant sufficient security for the obligation.

- (c) Funds that the Agent receives (directly or indirectly) on behalf of Secured Parties in connection with the termination of the Bonds or the enforcement of any or all of the Transaction Security constitute escrow funds (*Sw. redovisningsmedel*) according to the Escrow Funds Act (*Sw. lag (1944:181) om redovisningsmedel*) and must be held on a separate interest bearing account on behalf of the Secured Parties. The Agent shall promptly arrange for payments to be made to the Bondholders in such case. The Agent shall arrange for payments of such funds in accordance with Clause 17 (*Distribution of proceeds*) as soon as reasonably practicable. If the Agent deems it appropriate, it may, in accordance with this paragraph (c), instruct the CSD to arrange for payment to the Bondholders.
- (d) For the purpose of exercising the rights of the Bondholders and the Agent under the Finance Documents and for the purpose of distributing any funds originating from the enforcement of any Transaction Security, the Issuer irrevocably authorises and empowers the Agent to act in the name of the Issuer, and on behalf of the Issuer, to instruct the CSD to arrange for payment to the Bondholders in accordance with paragraph (c) above. To the extent permissible by law, the powers set out in this paragraph (d) are irrevocable and shall be valid for as long as any Bonds remain outstanding. The Issuer shall immediately upon request by the Agent provide the Agent with any such documents, including a written power of attorney, which the Agent deems necessary for the purpose of carrying out its duties under paragraph (c) above (including as required by the CSD in order for the CSD to accept such payment instructions). Especially, the Issuer shall, upon the Agent's request, provide the Agent with a written power of attorney empowering the Agent to change the bank account registered with the CSD to a bank account in the name of the Agent and to instruct the CSD to pay out funds originating from an enforcement in accordance with paragraph (c) above to the Bondholders through the CSD.

6.4 **Release of Transaction Security**

The Security Agent may release Transaction Security in accordance with the terms of the Transaction Security Documents.

7 THE BONDS AND TRANSFERABILITY

7.1 Each Bondholder is bound by these Terms and Conditions without there being any further actions required to be taken or formalities to be complied with.

7.2 The Bonds are freely transferable. All Bond transfers are subject to these Terms and Conditions and these Terms and Conditions are automatically applicable in relation to all Bond transferees upon completed transfer.

7.3 Upon a transfer of Bonds, any rights and obligations under the Finance Documents relating to such Bonds are automatically transferred to the transferee.

7.4 No action is being taken in any jurisdiction that would or is intended to permit a public offering of the Bonds or the possession, circulation or distribution of any document or other material relating to the Issuer or the Bonds in any jurisdiction other than Sweden, where action for that purpose is required. Each Bondholder must inform itself about, and observe, any applicable restrictions to the transfer of material relating to the Issuer or the Bonds, (due to, e.g., its nationality, its residency, its registered address or its place(s) of business). Each Bondholder must ensure compliance with such restrictions at its own cost and expense.

7.5 The Bonds have not been registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the “**Securities Act**”) and the Issuer is under no obligation to arrange for registration of the Bonds under the Securities Act or under any other law or regulation.

7.6 The Bonds are not offered to and may not be subscribed by investors located in the United States except for “Qualified Institutional Buyers” (“**QIB**”) within the meaning of Rule 144A under the Securities Act. In the application form relating to the Bonds, each person applying for the Bonds must confirm whether it is a U.S. person as defined in Rule 902 of Regulation S under the Securities Act, and if it is a U.S. person it must confirm, *inter alia*, that it is a QIB.

7.7 Bondholders located in the United States are not permitted to transfer Bonds except (a) subject to an effective registration statement under the Securities Act, (b) to a person that the Bondholder reasonably believes is a QIB within the meaning of Rule 144A that is purchasing for its own account, or the account of another QIB, to whom notice is given that the resale, pledge or other transfer may be made in reliance on Rule 144A, (c) outside the United States in accordance with Regulation S under the Securities Act, (d) pursuant to an exemption from registration under the Securities Act provided by Rule 144 thereunder (if available) and (e) pursuant to any other available exemption from registration under the Securities Act, subject to the receipt by the

Issuer of an opinion of counsel or such other evidence that the Issuer may reasonably require confirming that such sale or transfer is in compliance with the Securities Act.

- 7.8 For the avoidance of doubt and notwithstanding the above, a Bondholder which allegedly has purchased Bonds in contradiction to mandatory restrictions applicable may nevertheless utilise its voting rights under these Terms and Conditions and shall be entitled to exercise its full rights as a Bondholder hereunder in each case until such allegations have been resolved.

8 BONDS IN BOOK-ENTRY FORM

- 8.1 The Bonds will be registered for the Bondholders on their respective Securities Accounts and no physical Bonds will be issued. Accordingly, the Bonds will be registered in accordance with the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act. Registration requests relating to the Bonds shall be directed to an Account Operator.
- 8.2 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 Bond shall register their entitlements to receive payment in accordance with the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act .
- 8.3 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 Bonds. At the request of the Agent, the Issuer shall promptly obtain such information and provide it to the Agent.
- 8.4 For the purpose of or in connection with any Bondholders' 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 Bonds. If the Agent does not otherwise obtain information from such debt register as contemplated under these Terms and Conditions, the Issuing Agent shall at the request of the Agent obtain information from the debt register and provide it to the Agent.
- 8.5 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 Bonds. The Issuer may not revoke any such power of attorney unless directed by the Agent or unless consent thereto is given by the Bondholders.
- 8.6 At the request of the Agent, the Issuer shall promptly instruct the Issuing Agent to obtain information from the debt register kept by the CSD in respect of the Bonds and provide it to the Agent.

9 RIGHT TO ACT ON BEHALF OF A BONDHOLDER

- 9.1 If any Person other than a Bondholder wishes to exercise any rights under the Finance Documents, it must obtain a power of attorney (or, if applicable, a coherent chain of powers of attorney), a certificate from the authorised nominee or other sufficient proof of authorisation for such Person.
- 9.2 A Bondholder may issue one or several powers of attorney to third parties to represent it in relation to some or all of the Bonds held by it. Any such representative may act independently under the Finance Documents in relation to the Bonds for which such representative is entitled to represent the Bondholder and may further delegate its right to represent the Bondholder by way of a further power of attorney.
- 9.3 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 9.1 and 9.2 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.

10 PAYMENTS IN RESPECT OF THE BONDS

- 10.1 Any payment or repayment under the Finance Documents, or any amount due in respect of a repurchase of any Bonds, shall be made to such Person who is registered as a Bondholder on the Record Date prior to the relevant payment 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.
- 10.2 If a Bondholder has registered, through an Account Operator, that principal, Interest and any other payment that shall be made under these Terms and Conditions shall be deposited in a certain bank account; such deposits will be effectuated by the CSD on the relevant payment date. In other cases, payments will be transferred by the CSD to the Bondholder 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 effectuate payments as aforesaid, the Issuer shall procure that such amounts are paid to the Persons who are registered as Bondholders on the relevant Record Date as soon as possible after such obstacle has been removed.
- 10.3 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 11.4 during such postponement.
- 10.4 If payment or repayment is made in accordance with this Clause 10, 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, unless the Issuer or the CSD (as applicable) was aware that the payment was being made to a Person not entitled to receive such amount.

- 10.5 The Issuer shall pay any stamp duty and other public fees accruing in connection with the the Initial Bond Issue or a Subsequent Bond Issue, but not in respect of trading in the secondary market (except to the extent required by applicable law), and shall deduct at source any applicable withholding tax payable pursuant to law. The Issuer shall not be liable to reimburse any stamp duty or public fee or to gross-up any payments under these Terms and Conditions by virtue of any withholding tax, public levy or similar.

11 INTEREST

- 11.1 The Initial Bonds will bear Interest at the Interest Rate applied to the Nominal Amount from, but excluding, the First Issue Date up to and including the relevant Redemption Date. Any Subsequent Bond will carry Interest at the Interest Rate applied to the Nominal Amount from, but excluding, the Interest Payment Date falling immediately prior to its Issue Date (or the First Issue Date if there is no such Interest Payment Date) up to, and including, the relevant Redemption Date.
- 11.2 Interest accrues during an Interest Period. Payment of Interest in respect of the Bonds shall be made quarterly in arrears to the Bondholders on each Interest Payment Date for the preceding Interest Period.
- 11.3 Interest shall be calculated on the basis of a 360-day year comprised of twelve months of 30 days each and, in case of an incomplete month, the actual number of days elapsed (30/360-days basis).
- 11.4 If the Issuer fails to pay any amount payable by it under these Terms and Conditions 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 hundred (200) basis points 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.

12 REDEMPTION AND REPURCHASE OF THE BONDS

12.1 Redemption at maturity

The Issuer shall redeem all, but not only some, of the Bonds in full on the Final Redemption Date (or, to the extent such day is not a Business Day and if permitted under the CSD's applicable regulations, on the Business Day following from an application of the Business Day Convention, and otherwise on the first following Business Day) with an amount per Bond equal to the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest.

12.2 The Group's purchase of Bonds

Each Group Company may, subject to applicable law, at any time and at any price purchase Bonds. Bonds held by a Group Company may at such Group Company's

discretion be retained or sold but not cancelled, except in connection with a redemption of the Bonds in full.

12.3 Early voluntary redemption by the Issuer (call option)

12.3.1 The Issuer may redeem all, but not some only, of the Bonds on any Business Day falling on or after the First Issue Date but before the Final Redemption Date, at the Call Option Amount together with accrued but unpaid Interest. Any partial redemption shall reduce the Nominal Amount of each Bond *pro rata* (rounded down to the nearest SEK 1) in accordance with the procedures of the CSD.

12.3.2 Redemption in accordance with Clause 12.3.1 shall be made by the Issuer giving not less than fifteen (15) Business Days' notice to the Bondholders and the Agent. Any such notice shall state the Redemption Date and the relevant Record Date and 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 Bonds in full at the applicable amounts.

12.4 Early redemption due to illegality (call option)

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

12.4.2 The applicability of Clause 12.4.1 shall be supported by a legal opinion issued by a reputable law firm.

12.4.3 The Issuer may give notice of redemption pursuant to Clause 12.4.1 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). The notice from the Issuer is irrevocable, shall specify the Redemption Date and also the Record Date on which a Person shall be registered as a Bondholder to receive the amounts due on such Redemption Date. The Issuer is bound to redeem the Bonds in full at the applicable amount on the specified Redemption Date.

12.5 Mandatory repurchase due to a Change of Control, Delisting or a Listing Failure (put option)

12.5.1 Upon a Change of Control, Delisting or a Listing Failure occurring, each Bondholder shall have the right to request that all, or only some, of its Bonds are repurchased (whereby the Issuer shall have the obligation to repurchase such Bonds) at a price per Bond equal to one hundred and one (101.00) per cent. of the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest, during a period of thirty (30) calendar days following a notice from the Issuer of the relevant event pursuant to paragraph (c) of Clause 13.3 (*Information undertakings*). The thirty (30) calendar days' period may not start earlier

than upon the occurrence of the Change of Control or the Listing Failure (as applicable).

- 12.5.2 The notice from the Issuer pursuant to paragraph (c) of Clause 13.3 (*Information undertakings*) shall specify the repurchase date and include instructions about the actions that a Bondholder needs to take if it wants Bonds held by it to be repurchased. If a Bondholder 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 Bonds and the repurchase amount shall fall due on the repurchase date specified in the notice given by the Issuer pursuant to paragraph (c) of Clause 13.3 (*Information undertakings*). The repurchase date must fall no later than twenty (20) Business Days after the end of the period referred to in Clause 12.5.1.
- 12.5.3 The Issuer shall comply with the requirements of any applicable securities laws or regulations in connection with the repurchase of Bonds. To the extent that the provisions of such laws and regulations conflict with the provisions in this Clause 12.4, the Issuer shall comply with the applicable securities laws and regulations and will not be deemed to have breached its obligations under this Clause 12.4 by virtue of the conflict.
- 12.5.4 The Issuer shall not be required to repurchase any Bonds pursuant to this Clause 12.5, if a third party in connection with the occurrence of a Change of Control, Delisting or a Listing Failure offers to purchase all Bonds in the manner and on the terms set out in this Clause 12.5 (or on terms more favourable to the Bondholders) and purchases all Bonds validly tendered in accordance with such offer. If Bonds tendered are not purchased within the time limits stipulated in this Clause 12.5, the Issuer shall repurchase any such Bonds within five (5) Business Days after the expiry of the time limit.
- 12.5.5 No repurchase of Bonds pursuant to this Clause 12.5 shall be required if the Issuer has given notice of a redemption pursuant to Clause 12.3 (*Early voluntary redemption by the Issuer (call option)*) provided that such redemption is duly exercised.
- 12.5.6 Any Bonds repurchased by the Issuer pursuant to this Clause 12.4 may at the Issuer's discretion be retained, sold or cancelled in accordance with Clause 12.2.

12.6 **Mandatory redemption due to failure to fulfil the Conditions Precedent for Disbursement**

- 12.6.1 If any of the Conditions Precedent for Disbursement have not been fulfilled within one hundred and sixty (60) Business Days from the First Issue Date, the Issuer shall redeem all Bonds at the applicable Call Option Amount (but, excluding the remaining interest payments up to (and including) the First Call Date) and the funds on the Escrow Account shall in such case be applied to redeem the Bonds on behalf of the Issuer. Any shortfall shall be covered by the Issuer.
- 12.6.2 The redemption of the Bonds shall (i) be executed on the first Interest Payment Date (taking into account the rules and regulations of the CSD) and (ii) be made by the Issuer giving not less than ten (10) Business Days' notice to the Bondholders and the

Agent, where such notice shall state the relevant Interest Payment Date on which the redemption shall be made, the redemption amount and the relevant Record Date.

12.7 **Disposal Account**

Net Disposal Proceeds

- 12.7.1 The Issuer shall procure that any Net Disposal Proceeds received by a Group Company shall be deposited on a Disposal Account.
- 12.7.2 Subject to fulfilment of the conditions set forth in Clause 5.5 (*Conditions Precedent for Disbursement from a Disposal Account*), the Issuer may request that any amount standing to the credit of a Disposal Account is released for the purpose of a redemption or prepayment of the Bonds in accordance with Clause 12.7.3.
- 12.7.3 The partial prepayment shall be made at a price equal to 101.00 per cent. of the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest on the amount prepaid by way of reducing the Nominal Amount of each Bond *pro rata* in accordance with the rules and regulations of the CSD. The amount prepaid in accordance with this Clause 12.7.3 may not exceed the total sum of SEK 150,000,000 less any Net Insurance Proceeds applied towards mandatory prepayment pursuant to Clauses 12.7.5 and 12.7.6, and may only be made two (2) times over the lifetime of the Bonds.
- 12.7.4 The prepayment of the Bonds may be made on any Business Day after (and excluding) the First Call Date by the Issuer giving not less than ten (10) Business Days' notice to the Bondholders and the Agent, where such notice shall state the relevant prepayment date, the prepayment amount and the relevant record date.

Net Insurance Proceeds

- 12.7.5 The Issuer shall procure that any Net Insurance Proceeds received by a Group Company shall be deposited on a Disposal Account.
- 12.7.6 The Issuer shall be entitled to request the release of Net Insurance Proceeds from the relevant Disposal Account to meet a third party claim or in the replacement, reinstatement and/or repair of the assets or otherwise in amelioration of the loss in respect of which the relevant insurance claim was made. If any Net Insurance Proceeds have not been applied or committed or designated to be applied by the Issuer or the relevant Group to meet a third party claim or in the replacement, reinstatement and/or repair of the assets or otherwise in amelioration of the loss in respect of which the relevant insurance claim was made within six (6) months of receipt (the "**Reinvestment Period**") (provided that if any Net Insurance Proceeds are committed or designated to be so applied in the Reinvestment Period, they are then so applied within eighteen (18) months of receipt), such Net Insurance Proceeds shall be applied towards partial repayment of outstanding Bonds. The partial prepayment shall be made at 100.00 per cent. of the Nominal Amount without any premium or penalty together with accrued but unpaid interest on the repaid amount by way of reducing the Nominal

Amount of each Bond *pro rata* in accordance with the rules and regulations of the CSD.

- 12.7.7 The partial prepayment of the Bonds shall be made on the first Interest Payment Date (taking into account the rules and regulations of the CSD) falling after the lapse of the Reinvestment Period in respect of the relevant Net Insurance Proceeds by the Issuer giving not less than ten (10) Business Days' notice to the Bondholders and the Agent, where such notice shall state the relevant Interest Payment Date on which the prepayment shall be made, the prepayment amount and the relevant record date.

13 INFORMATION UNDERTAKINGS

13.1 Financial Statements

13.1.1 The Issuer shall prepare and make available to the Agent and on its website:

- (a) the annual audited consolidated financial statements of the Group and the annual audited unconsolidated financial statements of the Issuer, not later than four (4) months after the expiry of each financial year;
- (b) the quarterly interim unaudited consolidated reports of the Group and the quarterly interim unaudited unconsolidated reports of the Issuer, not later than two (2) months after the expiry of each relevant interim period; and

13.1.2 The Issuer shall:

- (a) prepare the Financial Statements in accordance with the Accounting Principles and make them available in accordance with the rules and regulations of Nasdaq Stockholm or any other Regulated Market on which the Issuer's securities from time to time are listed (as amended from time to time) and the Swedish Securities Market Act (*Sw. lag (2007:528) om värdepappersmarknaden*) (if applicable and as amended from time to time); and
- (b) procure that each of the Financial Statements include a profit and loss account and a balance sheet and that each of the consolidated Financial Statements, in addition, include a cash flow statement, a management commentary or report from the Issuer's board of directors and the Value of each Property according to the most recent Valuation and the date of such Valuation.

13.2 Compliance Certificate

13.2.1 The Issuer shall issue a Compliance Certificate to the Agent signed by the CEO, CFO or any other duly authorised signatory of the Issuer:

- (a) when Financial Statements are made available to the Agent in accordance with paragraph (a) or (a) of Clause 13.1 (*Financial Statements*);
- (b) in connection with the testing of a Debt Incurrence Test or a Disposal Test; and
- (c) at the Agent's reasonable request, within twenty (20) calendar days from such request.

13.2.2 In each Compliance Certificate, the Issuer shall:

- (a) so far as it is aware, certify that no Event of Default is continuing or, if it is aware that such event is continuing, specifying the event and steps, if any, being taken to remedy it;
- (b) if provided in connection with the testing of the Debt Incurrence Test or the Disposal Test, that the Debt Incurrence Test or the Disposal Test is met and including calculations and figures in respect of the Debt Incurrence Test or the Disposal Test;
- (c) if provided in connection with any of the Group's Financial Statements, certify that the ICR Maintenance Test was met on the relevant Reference Date;
- (d) if provided in connection with the Group's Financial Statements for the financial period ending on 30 June or 31 December each year, certify that the LTV Maintenance Test was met on the relevant Reference Date; and
- (e) if provided in connection with the Group's annual audited consolidated Financial Statements, including a list of Material Group Companies.

13.3 **Information: Miscellaneous**

The Issuer shall:

- (a) keep the latest version of these Terms and Conditions (including documents amending the Terms and Conditions) available on its website;
- (b) promptly notify the Agent of any Permitted Disposal of a Property or Property Company and, upon request by the Agent, provide the Agent with any information relating to the transaction, which the Agent deems necessary (acting reasonably);
- (c) promptly notify the Agent (and, as regards a Change of Control, a Delisting or a Listing Failure, the Bondholders) upon becoming aware of the occurrence of a Change of Control, a Delisting, a Listing Failure or an Event of Default, and shall provide the Agent with such further information as the Agent may request (acting reasonably) following receipt of such notice (including, for the avoidance of doubt, calculations, figures and supporting documents in respect of the Maintenance Test); and
- (d) promptly upon becoming aware of the same, inform the Agent of any claim, proceeding or investigation in respect of any environmental law against any member of the Group which is current, pending or threatened which, if adversely determined against that member of the Group, has or is reasonably likely to have a Material Adverse Effect.

14 **FINANCIAL COVENANTS**

14.1 **Maintenance Test**

Loan to Value

- 14.1.1 The LTV Maintenance Test shall be tested on semi-annually on 30 June and 31 December each year, from and including 30 June 2021 and for as long as any Bond is outstanding.
- 14.1.2 The LTV Maintenance Test is met if the Net Loan to Value is equal to or lower than 0.65:1.00.
- 14.1.3 The LTV Maintenance Test shall be calculated on the basis of the Financial Statements for the financial periods ending 30 June and 31 December, respectively, each year and the Valuation delivered together with such Financial Statements and the Compliance Certificate delivered in connection therewith.

Interest Coverage Ratio

- 14.1.4 The ICR Maintenance Test shall be tested on each Reference Date for as long as any Bond is outstanding. The first test date for the Maintenance Test shall be the first Reference Date falling after the Closing Date.
- 14.1.5 The ICR Maintenance Test is met if the Interest Coverage Ratio is equal to or higher than 1.25:1.00.
- 14.1.6 The ICR Maintenance Test shall be tested quarterly on each Reference Date from and including 30 June 2021 and for as long as any Bond is outstanding on the basis of the consolidated Financial Statements for the period covered by the relevant Reference Date and the Compliance Certificate delivered in connection therewith.

14.2 Debt Incurrence Test

The Debt Incurrence Test shall be tested in connection with a Subsequent Bonds Issue or a disbursement from the Disposal Account for the purpose of funding a Permitted Acquisition which requires that the Debt Incurrence Test is made.

- 14.2.1 The Debt Incurrence Test is met if (in each case calculated in accordance with this Clause 14.4):
 - (a) the Net Loan to Value is equal to or lower than 0.55:1.00; and
 - (b) no Event of Default is continuing or would occur upon the Subsequent Bonds Issue or the disbursement from the Disposal Account for the purpose of funding a Permitted Acquisition,

taking the Subsequent Bonds Issue or the disbursement from the Disposal Account for the purpose of funding a Permitted Acquisition into account on a *pro forma* basis.

14.3 Disposal Test

- 14.3.1 The Disposal Test shall be tested in connection with the making of any Permitted Disposal which requires that the Disposal Test is made.
- 14.3.2 The Disposal Test is met if (in each case calculated in accordance with this Clause 14.4):
 - (a) the Net Loan to Value is equal to or lower than 0.60:1.00; and

(b) no Event of Default is continuing or would occur upon the Permitted Disposal, taking the Permitted Disposal into account on a *pro forma* basis.

14.4 **Calculation Principles**

14.4.1 The figures for Consolidated EBITDA for the Reference Period ending on the last day of the period covered by the most recent Financial Statements shall be used for the ICR Maintenance Test, but adjusted so that (without double counting):

- (a) the consolidated earnings before interest, tax, depreciation and amortisation (calculated on the same basis as Consolidated EBITDA) of any entities acquired by the Group during the Reference Period, or after the end of the Reference Period but before the relevant testing date, shall be included, *pro forma*, for the entire Reference Period; and
- (b) the consolidated earnings before interest, tax, depreciation and amortisation (calculated on the same basis as Consolidated EBITDA) of any entities disposed of by the Group during the Reference Period, or after the end of the Reference Period but before the relevant testing date, shall be excluded, *pro forma*, for the entire Reference Period.

14.4.2 The figures for Net Interest Bearing Debt and Finance Charges for the Reference Period ending on the last day of the period covered by the most recent Financial Statements shall be used for the Debt Incurrence Test and the Disposal Test (as applicable), but shall be:

- (a) reduced to reflect any Net Interest Bearing Debt attributable to a disposed entity or which has been repaid, repurchased or otherwise discharged as a result of or in connection with a disposal of an entity (to the extent such Net Interest Bearing Debt is included in the relevant financial statements);
- (b) increased on a *pro forma* basis by an amount equal to the Net Interest Bearing Debt directly attributable to:
 - (i) any Financial Indebtedness owed by acquired entities; and
 - (ii) any Financial Indebtedness incurred to finance the acquisition of entities, in each case calculated as if all such debt had been incurred at the beginning of the relevant test period; and
- (c) increased on a *pro forma* basis by an amount equal to the Net Interest Bearing Debt directly attributable to any Financial Indebtedness incurred, calculated as if such debt had been incurred at the beginning of the relevant Reference Period,

however, any cash balance resulting from the incurrence of the new Financial Indebtedness shall not reduce Net Interest Bearing Debt.

15 GENERAL UNDERTAKINGS

So long as any Bond remains outstanding, the Issuer undertakes to comply with the undertakings set forth in this Clause 15.

15.1 Distributions

- (a) The Issuer shall not, and shall procure that none of its Subsidiaries will:
- (i) declare, make or pay any dividend 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 (or any class of its share capital);
 - (ii) pay any management, advisory or other fee to or to the order of any direct or indirect Holding Company of the Issuer or the Affiliates of such direct and indirect Holding Company;
 - (iii) redeem, repurchase, defease, retire or repay any of its share capital, or resolve to do so;
 - (iv) make any payments of principal or interest on loans to any direct or indirect Holding Company of the Issuer or the Affiliates of such Holding Companies; or
 - (v) make any other similar distributions or transfers of value (Sw. *värdeöverföringar*) to the Issuer's or its Subsidiaries' direct and indirect shareholders or the Affiliates of such direct and indirect shareholders.
- (b) Paragraph (a) does not apply to any such transaction made by a Group Company to another Group Company, provided that if such payment is made by a Subsidiary which is not directly or indirectly wholly-owned by the Issuer, is made on a *pro rata* basis.

15.2 Admission to trading

The Issuer shall ensure that:

- (a) the Initial Bonds are admitted to trading on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm within six (6) months of the First Issue Date or, if such admission to trading is not possible to obtain or maintain, that such Bonds are admitted to trading on any other Regulated Market within six (6) months after the First Issue Date; and
- (b) any Subsequent Bonds are admitted to trading on the relevant Regulated Market within six (6) months after the Issue Date of the relevant Subsequent Bonds.

15.3 Nature of business

The Issuer shall procure that no substantial change is made to the general nature of the business as carried out by the Group on the First Issue Date.

15.4 **Financial Indebtedness**

The Issuer shall not, and shall procure that none of its Subsidiaries will, incur any new Financial Indebtedness, or maintain or prolong any existing Financial Indebtedness, provided however that the Group Companies have a right to incur, maintain and prolong Financial Indebtedness which constitute Permitted Financial Indebtedness.

15.5 **Loans out**

The Issuer shall not, and shall procure that no other Group Company will, extend any loans in any form to any other party, save for:

- (a) to other Group Companies; or
- (b) in the ordinary course of business of the relevant Group Company.

15.6 **Negative Pledge**

The Issuer shall not, and shall procure that no Group Company will, create or allow to subsist, retain, provide, prolong or renew any Security over any of its assets (present or future) to secure any Financial Indebtedness, provided however that the Group Companies have a right to create or allow to subsist, retain, provide, prolong and renew any Permitted Security.

15.7 **Conditions Subsequent for Target Acquisitions**

The Issuer shall procure that Clause 5.3 (*Conditions Subsequent for Target Acquisitions*) is complied with.

15.8 **Disposal of assets**

The Issuer shall not, and shall procure that no Group Company will, sell, transfer or otherwise dispose of shares in any Group Company or of all or substantially all of its or any Group Company's assets or operations or any Property to any Person, unless the transaction is a Permitted Disposal.

15.9 **Mergers and demergers**

The Issuer shall not, and shall procure that no Group Company will, merge or demerge any Group Company, into a company which is not a Group Company, unless such merger or demerger is not likely to have a Material Adverse Effect, provided however that a merger or demerger with the effect that the Issuer is not the surviving entity shall not be permitted.

15.10 **Additional Security**

The Issuer shall no later than forty (40) Business Days following the closing of a Permitted Acquisition, procure that Transaction Security are provided:

- (a) in respect of all shares or participations (as applicable) in the acquired Property Company and in its Property Holding Companies (if any);
- (b) over Intragroup Loans between Group Companies and the acquired Property Company;

- (c) over mortgage certificates in respect of each acquired Property in an aggregate nominal amount equal to or higher than the aggregate Allocated Loan Amount for such acquired Property;
 - (d) over each acquired Property Company's property insurance claims; and
 - (e) security over the acquired Property Companies' bank accounts,
- in each case to the same extent and with the same limitation applicable to the Transaction Security.

15.11 **Dealings with related parties**

The Issuer shall, and shall procure that each Group Company will, conduct all dealings with the direct and indirect shareholders of the Group Companies (excluding other Group Companies) and/or any Affiliates of such direct and indirect shareholders at arm's length terms.

15.12 **Compliance with laws**

The Issuer shall, and shall procure that each Group Company will, comply in all material respects with all laws and regulations applicable from time to time, including but not limited to the rules and regulations of Nasdaq Stockholm or any other Regulated Market or recognised unregulated market place on which the Issuer's securities from time to time are listed.

15.13 **Authorisations**

The Issuer shall, and shall procure that each Group Company will, obtain, maintain, and in all material respects comply with, the terms and conditions of any authorisation, approval, licence or other permit required for the business carried out by a Group Company.

15.14 **Maintenance of Properties**

The Issuer shall, and shall procure that each Group Company will, ensure that the Properties are in, and maintained in:

- (a) good and substantial repair and condition subject to normal wear and tear and in accordance with normal market practice; and
- (b) such repair, condition and order as to enable them to be let in accordance with all applicable laws and regulations,

provided however that the Issuer and each Group Company may carry out any reconstruction of a Property for the purpose of maintaining or enhancing the Value of such Property and if such reconstruction would not result in a Material Adverse Effect.

15.15 **Environmental**

The Issuer shall, and shall ensure that each Group Company will, comply with all environmental laws and obtain, maintain and ensure compliance with all requisite environmental permits, in each case where failure to do so would have a Material Adverse Effect.

15.16 Insurance

The Issuer shall, and shall procure that each Group Company will, keep the Properties insured to an extent which is customary for similar properties on the relevant geographical market with one or more reputable insurers. The insurance cover shall, amongst other things, include:

- (a) insurance in respect of its interests in each Property for their full replacement value (Sw. *fullvärdesförsäkring*);
- (b) third party liability insurance;
- (c) insurance for loss of rent (in respect of a period of not less than three years);
- (d) insurance against loss or damage by fire; and
- (e) all other normally insurable risks of loss or damage for a property of the type of the Properties.

15.17 Valuation

- (a) The Issuer shall procure that an Annual Valuation is prepared annually after the expiry of each of its financial years and delivered to the Agent without delay after it becomes available, but in any event no later than the date of delivery of the Compliance Certificate in respect of the audited consolidated Financial Statements for the previous financial year. The most recent Annual Valuation delivered to the Agent shall not be older than twelve (12) months.
- (b) The Issuer shall procure that an Interim Valuation is prepared annually and delivered to the Agent without delay after it becomes available, but in any event no more than seven (7) months and no less than five (5) months after the delivery of the Annual Valuation delivered that year. The most recent Interim Valuation delivered to the Agent shall not be older than twelve (12) months.
- (c) The Issuer is obliged to procure that a new Annual Valuation or a new Interim Valuation (as designated by the Agent) is prepared and delivered to the Agent:
 - (i) if the Issuer suspects that the market value of the Properties has significantly declined since the most recent Valuation; or
 - (ii) at the Agent's request, if the Agent suspects that the market value of the Properties has significantly declined since the most recent Valuation.

15.18 Agent Agreement

15.18.1 The Issuer shall, in accordance with the Agent Agreement:

- (a) pay fees to the Agent;
- (b) indemnify the Agent for costs, losses and liabilities;
- (c) furnish to the Agent all information reasonably 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 Agent Agreement.

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

15.19 **CSD related undertakings**

The Issuer shall keep the Bonds affiliated with a CSD and comply with all CSD regulation applicable to the Issuer from time to time.

16 TERMINATION OF THE BONDS

Each of the events or circumstances set out in this Clause 16 is an Event of Default (save for Clause 16.13 (*Termination*)).

16.1 **Non-payment**

The Issuer fails to pay an amount on the date it is due in accordance with the Finance Documents unless its failure to pay is caused by administrative or technical error and payment is made within five (5) Business Days of the due date.

16.2 **Maintenance Test**

The Issuer fails to comply with the Maintenance Test.

16.3 **Other obligations**

- (a) A Group Company does not comply with its obligations under the Finance Documents (other than those referred to in Clause 16.1 (*Non-payment*) or Clause 16.2 (*Maintenance Test*)).
- (b) No Event of Default under paragraph (a) above will occur if the failure to comply is capable of being remedied and is remedied within fifteen (15) Business Days of the earlier of:
 - (i) the Agent giving notice to the Issuer; and
 - (ii) the Issuer becoming aware of the non-compliance.

16.4 **Cross-acceleration**

- (a) Any Financial Indebtedness of a Material Group Company is not paid when due as extended by any originally applicable grace period.
- (b) Any Financial Indebtedness of a Material Group Company is declared to be due and payable prior to its specified maturity as a result of an event of default (however described).
- (d) No Event of Default will occur under this Clause 16.4 if:
 - (i) the Financial Indebtedness is owed by a Group Company to another Group Company;

- (ii) the aggregate amount of Financial Indebtedness falling within paragraphs (a) to (b) above is less than SEK 3,000,000 (or its equivalent in any other currency or currencies).

16.5 **Insolvency**

- (a) Any Material Group Company:
 - (i) is unable or admits inability to pay its debts as they fall due;
 - (ii) is declared to be unable to pay its debts under applicable law;
 - (iii) suspends making payments on its debts generally; or
 - (iv) by reason of actual or anticipated financial difficulties, commences negotiations with its creditors generally (except for the Secured Parties) with a view to rescheduling its Financial Indebtedness.
- (b) A moratorium is declared in respect of the Financial Indebtedness of any Material Group Company.

16.6 **Insolvency proceedings**

- (a) Any corporate action, legal proceedings or other procedures are taken in relation to:
 - (i) the suspension of payments, winding-up, dissolution, administration or reorganisation (Sw. *företagsrekonstruktion*) (by way of voluntary agreement, scheme of arrangement or otherwise) of any Material Group Company;
 - (ii) the appointment of a liquidator, receiver, administrator, administrative receiver, compulsory manager or other similar officer in respect of any Material Group Company or any of its assets,or any analogous procedure or step is taken in any jurisdiction in respect of any Material Group Company.
- (b) Paragraph (a) shall not apply to:
 - (i) proceedings or petitions which are being disputed in good faith and are discharged, stayed or dismissed within sixty (60) days of commencement or, if earlier, the date on which it is advertised; or
 - (ii) a solvent liquidation of any Group Company (save for the Issuer).

16.7 **Mergers and demergers**

A decision is made that any Material Group Company shall be demerged or merged if such merger or demerger is likely to have a Material Adverse Effect, provided that a merger involving the Issuer, where the Issuer is not the surviving entity, shall always be considered an Event of Default and provided that the Issuer may not be demerged.

16.8 **Creditors' process**

Any expropriation, attachment, sequestration, distress or execution or any analogous process in any jurisdiction affects any asset or assets of any Material Group Company having an aggregate value of an amount equal to or exceeding SEK 3,000,000 (or its equivalent in any other currency or currencies) and is not discharged within sixty (60) calendar days.

16.9 **Impossibility or illegality**

- (a) It is or becomes impossible or unlawful for the Issuer to fulfil or perform any of the provisions of the Terms and Conditions which has a detrimental effect on the interests of the Bondholders or if the obligations under the Terms and Conditions are not, or cease to be, legal, valid, binding and enforceable.
- (b) No Event of Default will occur under this Clause 16.9 due to illegality of the Issuer to perform its obligations under the Finance Documents:
 - (i) until expiry of the period for notice of redemption pursuant to Clause 12.4 (*Early redemption due to illegality (call option)*); and
 - (ii) if the Issuer has given notice of a redemption pursuant to Clause 12.4 (*Early redemption due to illegality (call option)*) and provided that such redemption is duly exercised.

16.10 **Cessation of business**

A Material Group Company ceases to carry on its business, except if due to:

- (a) a solvent liquidation of a Material Group Company other than the Issuer; or
- (b) a disposal, merger or demerger permitted pursuant to Clause 15.8 (*Disposals of Assets*) or Clause 15.9 (*Mergers and demergers*),

and provided, in relation to a discontinuation of a Material Group Company other than the Issuer, that such discontinuation is likely to have a Material Adverse Effect.

16.11 **Major damage**

Any Property is destroyed or damaged and, taking into account the amount and timing of receipt of the proceeds of any insurance, the destruction or damage has or will have a Material Adverse Effect.

16.12 **Compulsory purchase**

Any Property is compulsorily purchased or the applicable local authority makes an order for the compulsory purchase of a Property and, taking into account the amount and timing of any compensation payable, the compulsory purchase has or will have a Material Adverse Effect.

16.13 **Termination**

- 16.13.1 If an Event of Default has occurred and is continuing the Agent is entitled to, and shall following a demand in writing from a Bondholder (or Bondholders) representing at

least fifty (50.00) per cent. of the Adjusted Nominal Amount (such demand may only be validly made by a Person who is a Bondholder on the second Business Day following the day on which the demand is received by the Agent and shall, if made by several Bondholders, be made by them jointly) or following an instruction or decision pursuant to Clause 16.13.6 or 16.13.7, on behalf of the Bondholders, terminate the Bonds and to declare all, but not only some, of the Bonds due for payment immediately or at such later date as the Agent determines (such later date not falling later than twenty (20) Business Days from the date on which the Agent made such declaration).

- 16.13.2 The Agent may not terminate the Bonds in accordance with Clause 16.13.1 by reference to a specific Event of Default if it is no longer continuing or if it has been decided, in accordance with these Terms and Conditions, to waive such Event of Default (temporarily or permanently). However, if a moratorium occurs, the ending of that moratorium will not prevent termination for payment prematurely on the ground mentioned under Clause 16.13.1.
- 16.13.3 If the right to terminate the Bonds 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 termination to be deemed to exist.
- 16.13.4 The Issuer is obliged to inform the Agent immediately if any circumstance of the type specified in Clause 16.13.1 should occur. Should the Agent not receive such information, the Agent is entitled to assume that no such circumstance exists or can be expected to occur, provided that the Agent does not have knowledge of such circumstance. The Agent is under no obligations to make any investigations relating to the circumstances specified in Clause 16.13.1. The Issuer shall further, at the request of the Agent, provide the Agent with details of any circumstances referred to in Clause 16.13.1 and provide the Agent with all documents that may be of significance for the application of this Clause 16.
- 16.13.5 The Issuer is only obliged to inform the Agent according to Clause 16.13.4 if informing the Agent would not conflict with any statute or the Issuer's registration contract with the relevant Regulated Market. If such a conflict would exist pursuant to the listing contract with the relevant Regulated Market or otherwise, the Issuer shall however be obliged to either seek the approval from the relevant Regulated Market or undertake other reasonable measures, including entering into a non-disclosure agreement with the Agent, in order to be able to timely inform the Agent according to Clause 16.13.4.
- 16.13.6 If the Agent has been notified by the Issuer or has otherwise received actual knowledge that there is a default under the Finance Documents according to Clause 16.13.1, the Agent shall (i) notify, within five (5) Business Days of the day of notification or actual knowledge, the Bondholders of the default and (ii) decide, within twenty (20) Business Days of the day of notification or actual knowledge, if the Bonds shall be declared terminated. If the Agent has decided not to terminate the Bonds, the Agent shall, at the earliest possible date, notify the Bondholders that there exists a right of termination

and obtain instructions from the Bondholders according to the provisions in Clause 18 (*Decisions by Bondholders*). If the Bondholders vote in favour of termination and instruct the Agent to terminate the Bonds, the Agent shall promptly declare the Bonds terminated. However, if the cause for termination according to the Agent's appraisal has ceased before the termination, the Agent shall not terminate the Bonds. The Agent shall in such case, at the earliest possible date, notify the Bondholders that the cause for termination has ceased. The Agent shall always be entitled to take the time necessary to consider whether an occurred event constitutes an Event of Default.

- 16.13.7 If the Bondholders, without any prior initiative to decision from the Agent or the Issuer, have made a decision regarding termination in accordance with Clause 18 (*Decisions by Bondholders*), the Agent shall promptly declare the Bonds terminated. The Agent is however not liable to take action if the Agent considers cause for termination not to be at hand, unless the instructing Bondholders agree in writing to indemnify and hold the Agent harmless from any loss or liability and, if requested by the Agent in its discretion, grant sufficient security for such indemnity.
- 16.13.8 If the Bonds are declared due and payable in accordance with the provisions in this Clause 16, the Agent shall take every reasonable measure necessary to recover the amounts outstanding under the Bonds.
- 16.13.9 For the avoidance of doubt, the Bonds cannot be terminated and become due for payment prematurely according to this Clause 16 without relevant decision by the Agent or following instructions from the Bondholders' pursuant to Clause 18 (*Decisions by Bondholders*).
- 16.13.10 If the Bonds are declared due and payable in accordance with this Clause 16, the Issuer shall redeem all Bonds together with a premium on the due and payable amount as set forth in the Call Option Amount for the relevant period plus accrued but unpaid Interest.

17 DISTRIBUTION OF PROCEEDS

- 17.1 If the Bonds have been declared due and payable in accordance with Clause 16 (*Termination of the Bonds*) all payments by the Issuer relating to the Bonds and any proceeds received from an enforcement of the Transaction Security shall be made and/or distributed in the following order or priority:
- (a) *firstly*, in or towards payment *pro rata* of (i) all unpaid fees, costs, expenses and indemnities payable by the Issuer to the Agent, (ii) other costs, expenses and indemnities relating to the acceleration of the Bonds or the protection of the bondholders' rights, (iii) any non-reimbursed costs incurred by the Agent for external experts, and (iv) any non-reimbursed costs and expenses incurred by the Agent in relation to a bondholders' meeting or a written procedure;
 - (b) *secondly*, in or towards payment *pro rata* of accrued but unpaid interest under the Bonds (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 Bonds; and
- (d) *fourthly*, in or towards payment *pro rata* of any other costs or outstanding amounts unpaid under the Terms and Conditions.

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

- 17.2 If the Issuer or the Agent shall make any payment under this Clause 17, the Issuer or the Agent, as applicable, shall notify the Bondholders 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 10.1 shall apply.

18 DECISIONS BY BONDHOLDERS

- 18.1 A request by the Agent for a decision by the Bondholders on a matter relating to the Finance Documents shall (at the option of the Agent) be dealt with at a Bondholders' Meeting or by way of a Written Procedure.
- 18.2 Any request from the Issuer or a Bondholder (or Bondholders) representing at least ten (10.00) per cent. of the Adjusted Nominal Amount (such request may only be validly made by a Person who is a Bondholder on the Business Day immediately following the day on which the request is received by the Agent and shall, if made by several Bondholders, be made by them jointly) for a decision by the Bondholders on a matter relating to the Finance Documents shall be directed to the Agent and dealt with at a Bondholders' 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 Bondholders' Meeting than by way of a Written Procedure, it shall be dealt with at a Bondholders' Meeting.
- 18.3 The Agent may refrain from convening a Bondholders' Meeting or instigating a Written Procedure if (a) the suggested decision must be approved by any Person in addition to the Bondholders and such Person has informed the Agent that an approval will not be given, or (b) the suggested decision is not in accordance with applicable laws.
- 18.4 Only a Person who is, or who has been provided with a power of attorney or other proof of authorisation pursuant to Clause 9 (*Right to act on behalf of a Bondholder*) from a Person who is, registered as a Bondholder:
- (a) on the Record Date prior to the date of the Bondholders' Meeting, in respect of a Bondholders' Meeting, or

- (b) on the Business Day specified in the communication pursuant to Clause 20.3, in respect of a Written Procedure,

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

18.5 The following matters shall require consent of Bondholders representing at least two thirds ($\frac{2}{3}$) of the Adjusted Nominal Amount for which Bondholders are voting at a Bondholders' Meeting or for which Bondholders reply in a Written Procedure in accordance with the instructions given pursuant to Clause 20.3:

- (a) waive a breach of or amend an undertaking set out in Clause 15 (*General undertakings*);
- (b) except as expressly regulated elsewhere in the relevant Transaction Security Document, release any Transaction Security, in whole or in part;
- (c) a mandatory exchange of Bonds for other securities;
- (d) reduce the principal amount, Interest Rate or Interest which shall be paid by the Issuer;
- (e) amend any payment day for principal or Interest or waive any breach of a payment undertaking; or
- (f) amend the provisions in this Clause 18.5 or Clause 18.6.

18.6 Any matter not covered by Clause 18.5 shall require the consent of Bondholders representing more than fifty (50.00) per cent. of the Adjusted Nominal Amount for which Bondholders are voting at a Bondholders' Meeting or for which Bondholders reply in a Written Procedure in accordance with the instructions given pursuant to Clause 20.3. This includes, but is not limited to, any amendment to or waiver of the terms of any Finance Documents that does not require a higher majority (other than an amendment permitted pursuant to paragraph (a), (b) or (c) of Clause 21.1), or a termination of the Bonds or the enforcement of the Transaction Security in whole or in part.

18.7 If the number of votes or replies are equal, the opinion which is most beneficial for the Issuer, according to the chairman at a Bondholders' Meeting or the Agent in a Written Procedure, will prevail.

18.8 Quorum at a Bondholders' Meeting or in respect of a Written Procedure only exists if a Bondholder (or Bondholders) representing at least twenty (20.00) per cent. of the Adjusted Nominal Amount:

- (a) if at a Bondholders' Meeting, attend the meeting in person or by telephone conference (or appear through duly authorised representatives); or
- (b) if in respect of a Written Procedure, reply to the request.

- 18.9 If a quorum does not exist at a Bondholders' Meeting or in respect of a Written Procedure, the Agent or the Issuer shall convene a second Bondholders' Meeting (in accordance with Clause 19.1) or initiate a second Written Procedure (in accordance with Clause 20.1), as the case may be, provided that the relevant proposal has not been withdrawn by the Person(s) who initiated the procedure for Bondholders' consent. The quorum requirement in Clause 18.8 shall not apply to such second Bondholders' Meeting or Written Procedure.
- 18.10 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.
- 18.11 A Bondholder holding more than one Bond 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.
- 18.12 The Issuer may not, directly or indirectly, pay or cause to be paid any consideration to or for the benefit of any Bondholder for or as inducement to any consent under the Finance Documents, unless such consideration is offered to all Bondholders that consent at the relevant Bondholders' 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.
- 18.13 A matter decided at a duly convened and held Bondholders' Meeting or by way of Written Procedure is binding on all Bondholders, irrespective of them being present or represented at the Bondholders' Meeting or responding in the Written Procedure. The Bondholders that have not adopted or voted for a decision shall not be liable for any damages that this may cause other Bondholders.
- 18.14 All costs and expenses incurred by the Issuer or the Agent for the purpose of convening a Bondholders' Meeting or for the purpose of carrying out a Written Procedure, including reasonable fees to the Agent, shall be paid by the Issuer.
- 18.15 If a decision shall be taken by the Bondholders 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 Bonds owned by Group Companies or (to the knowledge of the Issuer) their Affiliates, irrespective of whether such Person is directly registered as owner of such Bonds. The Agent shall not be responsible for the accuracy of such certificate or otherwise be responsible to determine whether a Bond is owned by a Group Company or an Affiliate of a Group Company.
- 18.16 Information about decisions taken at a Bondholders' Meeting or by way of a Written Procedure shall promptly be sent by notice to the Bondholders and published on the websites 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

Bondholders' Meeting or Written Procedure shall at the request of a Bondholder be sent to it by the Issuer or the Agent, as applicable.

19 BONDHOLDERS' MEETING

19.1 The Agent shall convene a Bondholders' Meeting by sending a notice thereof to each Bondholder no later than five (5) Business Days after receipt of a request from the Issuer or the Bondholder(s) (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons). If the Bondholder's Meeting has been requested by the Bondholder(s), the Agent shall send a copy of the notice to the Issuer.

19.2 Should the Issuer want to replace the Agent, it may convene a Bondholders' Meeting in accordance with Clause 19.1 with a copy to the Agent. After a request from the Bondholders pursuant to Clause 22.4.3, 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 Bondholders' Meeting in accordance with Clause 19.1.

19.3 The notice pursuant to Clause 19.1 shall include:

- (a) the time for the meeting;
- (b) the place for the meeting;
- (c) an agenda for the meeting (including each request for a decision by the Bondholders); and
- (d) a form of power of attorney.

Only matters that have been included in the notice may be resolved upon at the Bondholders' Meeting. Should prior notification by the Bondholders be required in order to attend the Bondholders' Meeting, such requirement shall be included in the notice.

19.4 The Bondholders' Meeting shall be held no earlier than ten (10) Business Days and no later than twenty (20) Business Days from the notice.

19.5 If the Agent, in breach of these Terms and Conditions, has not convened a Bondholders' Meeting within five (5) Business Days after having received such notice, the requesting Person may convene the Bondholders' Meeting itself. If the requesting Person is a Bondholder, the Issuer shall upon request from such Bondholder provide the Bondholder with necessary information from the register kept by the CSD and, if no Person to open the Bondholders' Meeting has been appointed by the Agent, the meeting shall be opened by a Person appointed by the requesting Person.

19.6 At a Bondholders' Meeting, the Issuer, the Bondholders (or the Bondholders' representatives/proxies) and the Agent may attend along with each of their representatives, counsels and assistants. Further, the directors of the board, the managing director and other officials of the Issuer and the Issuer's auditors may attend

the Bondholders' Meeting. The Bondholders' Meeting may decide that further individuals may attend. If a representative/proxy shall attend the Bondholders' Meeting instead of the Bondholder, the representative/proxy shall present a duly executed proxy or other document establishing its authority to represent the Bondholder.

- 19.7 Without amending or varying these Terms and Conditions, the Agent may prescribe such further regulations regarding the convening and holding of a Bondholders' Meeting as the Agent may deem appropriate. Such regulations may include a possibility for Bondholders to vote without attending the meeting in person.

20 WRITTEN PROCEDURE

- 20.1 The Agent shall instigate a Written Procedure no later than five (5) Business Days after receipt of a request from the Issuer or the Bondholder(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 Bondholder on the Business Day prior to the date on which the communication is sent. If the Written Procedure has been requested by the Bondholder(s), the Agent shall send a copy of the communication to the Issuer.
- 20.2 Should the Issuer want to replace the Agent, it may send a communication in accordance with Clause 20.1 to each Bondholder with a copy to the Agent.
- 20.3 A communication pursuant to Clause 20.1 shall include (a) each request for a decision by the Bondholders, (b) a description of the reasons for each request, (c) a specification of the Business Day on which a Person must be registered as a Bondholder in order to be entitled to exercise voting rights (such Business Day not to fall earlier than the effective date of the communication pursuant to Clause 20.1), (d) 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 (e) the stipulated time period within which the Bondholder must reply to the request (such time period to last at least ten (10) Business Days but not more than twenty (20) Business Days from the communication pursuant to Clause 20.1). If the voting shall be made electronically, instructions for such voting shall be included in the communication.
- 20.4 If the Agent, in breach of these Terms and Conditions, has not instigated a Written Procedure within five (5) Business Days after having received such notice, the requesting Person may instigate a Written Procedure itself. If the requesting Person is a Bondholder, the Issuer shall upon request from such Bondholder provide the Bondholder with necessary information from the register kept by the CSD.
- 20.5 When the requisite majority consents of the Adjusted Nominal Amount pursuant to Clauses 18.5 and 18.6 have been received in a Written Procedure, the relevant decision shall be deemed to be adopted pursuant to Clause 18.5 or 18.6, as the case may be, even if the time period for replies in the Written Procedure has not yet expired.

21 AMENDMENTS AND WAIVERS

21.1 The Issuer and the Agent (acting on behalf of the Bondholders) may agree to amend the Finance Documents or waive any provision in the Finance Documents, provided that:

- (a) the Agent is satisfied that such amendment or waiver is not detrimental to the interest of the Holders, or is made solely for the purpose of rectifying obvious errors and mistakes;
- (b) the Agent is satisfied that such amendment or waiver is required by applicable law, a court ruling or a decision by a relevant authority;
- (c) such amendment or waiver is necessary for the purpose of having the Bonds listed or admitted to trading on a Regulated Market or MTF, provided that such amendment or waiver does not materially adversely affect the rights of the Holders; or
- (d) such amendment or waiver has been duly approved by the Bondholders in accordance with Clause 18 (*Decisions by Bondholders*).

21.2 The consent of the Bondholders is not necessary to approve the particular form of any amendment or waiver to the Finance Documents. It is sufficient if such consent approves the substance of the amendment or waiver.

21.3 The Agent shall promptly notify the Bondholders of any amendments or waivers made in accordance with Clause 21.1, setting out the date from which the amendment or waiver will be effective, and ensure that any amendments to the Finance Documents are available on the websites of the Issuer and the Agent. The Issuer shall ensure that any amendments to the Finance Documents are duly registered with the CSD and each other relevant organisation or authority.

21.4 An amendment or waiver to the Finance Documents shall take effect on the date determined by the Bondholders Meeting, in the Written Procedure or by the Agent, as the case may be.

22 APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE AGENT

22.1 Appointment of Agent

22.1.1 By subscribing for Bonds, each initial Bondholder:

- (a) appoints the Agent to act as its agent and security agent in all matters relating to the Bonds 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 Bonds held by such Bondholder, including the winding-up, dissolution, liquidation, company reorganisation (Sw. *företagsrekonstruktion*), or bankruptcy (Sw. *konkurs*) (or its equivalent in any other jurisdiction) of the Issuer including, for the avoidance of doubt, any

legal or arbitration proceeding relating to the perfection, preservation, protection or enforcement of the Transaction Security; and

- (b) confirms the appointment of the Security Agent to act as its agent in all matters relating to the Transaction Security and the Transaction Security Documents, including any legal or arbitration proceeding relating to the perfection, preservation, protection or enforcement of the Transaction Security.

22.1.2 By acquiring Bonds, each subsequent Bondholder confirms the appointment and authorisation for the Agent and the Security Agent to act on its behalf, as set forth in Clause 22.1.1.

22.1.3 Each Bondholder shall immediately upon request by the Agent provide the Agent with any such documents, including a written power of attorney (in form and substance satisfactory to the Agent), as 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 Bondholder which does not comply with such request.

22.1.4 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.

22.1.5 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 Agent's obligations as agent and security agent under the Finance Documents are conditioned upon the due payment of such fees and indemnifications.

22.1.6 The Agent may act as agent and/or security agent for several issues of securities issued by or relating to the Issuer and other Group Companies notwithstanding potential conflicts of interest.

22.2 **Duties of the Agent**

22.2.1 The Agent shall represent the Bondholders in accordance with the Finance Documents, including, *inter alia*, holding the Transaction Security pursuant to the Transaction Security Documents on behalf of the Secured Parties and, where relevant, enforcing the Transaction Security on behalf of the Bondholders. However, the Agent is not responsible for the contents, execution, legal validity or enforceability of the Finance Documents. The Agent shall keep the latest version of these Terms and Conditions (including any document amending these Terms and Conditions) available on the website of the Agent.

22.2.2 The Agent is not obliged to actively assess or monitor (i) the financial condition of the Issuer or any Group Company, (ii) the compliance by the Issuer of the Finance Documents (unless expressly set out in the Finance Documents) or (iii) whether an Event of Default (or any event that may lead to an Event of Default) has occurred or

not. Until it has actual knowledge to the contrary, the Agent is entitled to assume that no Event of Default has occurred.

- 22.2.3 The Agent may assume that any information, documentation and evidence delivered to it is accurate, legally valid, enforceable, correct, true and complete unless it has actual knowledge to the contrary, and the Agent does not have to verify or assess the contents of any such information, documentation or evidence. The Agent does not review any information, documents and evidence from a legal or commercial perspective of the Bondholders.
- 22.2.4 The Agent shall upon request by a Bondholder disclose the identity of any other Bondholder who has consented to the Agent in doing so.
- 22.2.5 When acting in accordance with the Finance Documents, the Agent is always acting with binding effect on behalf of the Bondholders. The Agent shall carry out its duties under the Finance Documents in a reasonable, proficient and professional manner, with reasonable care and skill.
- 22.2.6 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.
- 22.2.7 The Agent shall treat all Bondholders equally and, when acting pursuant to the Finance Documents, act with regard only to the interests of the Bondholders 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.
- 22.2.8 The Agent shall be entitled to disclose to the Bondholders any event or circumstance directly or indirectly relating to the Issuer or the Bonds. Notwithstanding the foregoing, the Agent may if it considers it to be beneficial to the interests of the Bondholders delay disclosure or refrain from disclosing certain information other than in respect of an Event of Default that has occurred and is continuing.
- 22.2.9 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 (a) after the occurrence of an Event of Default, (b) for the purpose of investigating or considering an event which the Agent reasonably believes is or may lead to an Event of Default or a matter relating to the Issuer which the Agent reasonably believes may be detrimental to the interests of the Bondholders under the Finance Documents or (c) when the Agent is to make a determination 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 17 (*Distribution of proceeds*).

- 22.2.10 The Agent shall enter into agreements with the CSD, and comply with such agreement and the CSD regulations applicable to the Agent, as may be necessary in order for the Agent to carry out its duties under the Finance Documents.
 - 22.2.11 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.
 - 22.2.12 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 Bondholders, 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.
 - 22.2.13 The Agent shall give a notice to the Bondholders (a) 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 (b) if it refrains from acting for any reason described in Clause 22.2.12.
 - 22.2.14 The Agent's duties under the Terms and Conditions are solely mechanical and administrative in nature and the Agent only acts in accordance with the Terms and Conditions and upon instructions from the Bondholders, unless otherwise set out in the Terms and Conditions. In particular, the Agent is not acting as an advisor (whether legal, financial or otherwise) to the Bondholders or any other person.
- 22.3 **Limited liability for the Agent**
- 22.3.1 The Agent will not be liable to the Bondholders 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.
 - 22.3.2 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 addressed to the Agent 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 Bondholders to delay the action in order to first obtain instructions from the Bondholders.
 - 22.3.3 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 Bondholders, 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.

- 22.3.4 The Agent shall have no liability to the Bondholders for damage caused by the Agent acting in accordance with instructions of the Bondholders given in accordance with Clause 18 (*Decisions by Bondholders*).
- 22.3.5 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 Bondholders under the Finance Documents.
- 22.3.6 The Agent is not liable for information provided to the Bondholders by or on behalf of the Issuer or by any other person.

22.4 **Replacement of the Agent**

- 22.4.1 Subject to Clause 22.4.6, the Agent may resign by giving notice to the Issuer and the Bondholders, in which case the Bondholders shall appoint a successor Agent at a Bondholders' Meeting convened by the retiring Agent or by way of Written Procedure initiated by the retiring Agent.
- 22.4.2 Subject to Clause 22.4.6, if the Agent is insolvent or becomes subject to bankruptcy proceedings, 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.
- 22.4.3 A Bondholder (or Bondholders) representing at least ten (10.00) 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 Bondholder on the Business Day immediately following the day on which the notice is received by the Issuer and shall, if given by several Bondholders, be given by them jointly), require that a Bondholders' Meeting is held for the purpose of dismissing the Agent and appointing a new Agent. The Issuer may, at a Bondholders' Meeting convened by it or by way of Written Procedure initiated by it, propose to the Bondholders that the Agent be dismissed and a new Agent appointed.
- 22.4.4 If the Bondholders have not appointed a successor Agent within ninety (90) calendar days after (a) the earlier of the notice of resignation was given or the resignation otherwise took place or (b) the Agent was dismissed through a decision by the Bondholders, 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.
- 22.4.5 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.

- 22.4.6 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.
- 22.4.7 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 Bondholders 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.
- 22.4.8 In the event that there is a change of the Agent in accordance with this Clause 22.4, 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. 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.

23 APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE ISSUING AGENT

- 23.1 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 Bonds.
- 23.2 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.

24 APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE CSD

- 24.1 The Issuer has appointed the CSD to manage certain tasks under these Terms and Conditions and in accordance with the legislation, rules and regulations applicable to the CSD.
- 24.2 The CSD may retire from its assignment or be dismissed by the Issuer, provided that the Issuer has effectively appointed a replacement CSD that accedes as CSD at the same time as the old CSD retires or is dismissed and provided also that the replacement does not have a negative effect on any Bondholder or the listing of the Bonds listed on a Regulated Market. The replacing CSD must be authorised to professionally conduct

clearing operations pursuant to the Swedish Securities Market Act (Sw. *lag (2007:528) om värdepappersmarknaden*).

25 NO DIRECT ACTIONS BY BONDHOLDERS

- 25.1 A Bondholder may not take any steps whatsoever against the Issuer or a Group Company or with respect to the Transaction Security 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 or another Group Company in relation to any of the liabilities of the Issuer or a Group Company under the Finance Documents. Such steps may only be taken by the Agent.
- 25.2 Clause 25.1 shall not apply if the Agent has been instructed by the Bondholders 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 Bondholder to provide documents in accordance with Clause 22.1.2), 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 by any reason described in Clause 22.2.12, such failure must continue for at least forty (40) Business Days after notice pursuant to Clause 22.2.13 before a Bondholder may take any action referred to in Clause 25.1.
- 25.3 The provisions of Clause 25.1 shall not in any way limit an individual Bondholder's right to claim and enforce payments which are due to it under Clause 12.5 (*Mandatory repurchase due to a Change of Control, Delisting or a Listing Failure (put option)*) or other payments which are due by the Issuer to some but not all Bondholders.

26 TIME-BAR

- 26.1 The right to receive repayment of the principal of the Bonds shall be time-barred and become void ten (10) years from the relevant Redemption Date. The right to receive payment of Interest (excluding any capitalised interest) shall be time-barred 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 Bondholders' right to receive payment has been time-barred and has become void.
- 26.2 If a limitation period is duly interrupted in accordance with the Swedish Act on Limitations (Sw. *preskriptionslag (1981:130)*), a new time-bar period of ten (10) years with respect to the right to receive repayment of the principal of the Bonds, and of three (3) years with respect to the right to receive payment of Interest (excluding capitalised interest) will commence, in both cases calculated from the date of interruption of the time-bar period, as such date is determined pursuant to the provisions of the Swedish Act on Limitations.

27 NOTICES AND PRESS RELEASES

27.1 Notices

27.1.1 Any notice or other communication to be made under or in connection with these Terms and Conditions:

- (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 as 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 (Sw. *Bolagsverket*) on the Business Day prior to dispatch or, if sent by email by the Agent, to such email address as notified by the Issuer to the Agent from time to time; and
- (c) if to the Bondholders, shall be given at their addresses as registered with the CSD (or in relation to courier or personal delivery, if such address is a box address, the addressee reasonably assumed to be associated with such box address), on the Business Day prior to dispatch, and by either courier delivery or letter for all Bondholders. A notice to the Bondholders shall also be published on the websites of the Issuer and the Agent.

27.1.2 Any notice or other communication made by one Person to another under or in connection with these Terms and Conditions 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 27.1.1 or, in case of letter, three (3) Business Days after being deposited postage prepaid in an envelope addressed to the address specified in Clause 27.1.1 or, in case of email to the Agent or the Issuer, when received in legible form by the email address specified in Clause 27.1.1.

27.1.3 Failure to send a notice or other communication to a Bondholder or any defect in it shall not affect its sufficiency with respect to other Bondholders.

27.2 Press releases

27.2.1 Any notice that the Issuer or the Agent shall send to the Bondholders pursuant to Clauses 12.3, 12.4, 12.6, 12.7.4, 12.7.3, 12.7.7, 13.3(c), 16.13.6, 17.2, 18.16, 19.1, 20.1, 21.3, 22.2.13 and 22.4.1 shall also be published by way of press release by the Issuer or the Agent, as applicable.

27.2.2 In addition to Clause 27.2.1, if any information relating to the Bonds, the Issuer or the Group contained in a notice that the Agent may send to the Bondholders 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 Bondholders 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 Bondholders, the Agent shall be entitled to issue such press release.

28 ADMISSION TO TRADING

- 28.1.1 The Issuer shall use its best efforts to procure that the Initial Bonds and any Subsequent Bonds are admitted to trading on the Nasdaq Stockholm or any other Regulated Market within thirty (30) days after the relevant Issue Date (or, in each case, any shorter period required by law or applicable stock exchange regulations) and remain listed on such Regulated Market.
- 28.1.2 If the Initial Bonds or any Subsequent Bonds have not been admitted to trading on Nasdaq Stockholm or any other Regulated Market within sixty (60) calendar days from the relevant Issue Date or, once the Bonds are admitted to trading on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm or any other Regulated Market, the Bonds are no longer admitted to trading thereon, each Bondholder will have the right to request that all, or only some, of its Bonds are repurchased in accordance with Clause 12.5 (*Mandatory repurchase due to a Change of Control, Delisting or a Listing Failure (put option)*).
- 28.1.3 The Issuer has in accordance with Clause 15.2 (*Admission to trading of Bonds*) undertaken to have the Initial Bonds and any Subsequent Bonds admitted to trading within six (6) months after the relevant Issue Date 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 any other Regulated Market within six (6) months after the relevant Issue Date).

29 FORCE MAJEURE AND LIMITATION OF LIABILITY

- 29.1 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.
- 29.2 The Issuing Agent shall have no liability to the Bondholders if it has observed reasonable care. The Issuing Agent shall never be responsible for indirect damage with exception of gross negligence and wilful misconduct.
- 29.3 Should a Force Majeure Event arise which prevents the Agent or the Issuing Agent from taking any action required to comply with the Finance Documents, such action may be postponed until the obstacle has been removed.
- 29.4 The provisions in this Clause 29 apply unless they are inconsistent with the provisions of the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act which provisions shall take precedence.

30 GOVERNING LAW AND JURISDICTION

- 30.1 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.
- 30.2 Any dispute or claim arising in relation to these Terms and Conditions shall, subject to Clause 30.3, be determined by Swedish courts and the District Court of Stockholm shall be the court of first instance.
- 30.3 The submission to the jurisdiction of the Swedish courts shall not limit the right of the Agent (or the Bondholders, as applicable) to take proceedings against the Issuer in any court which may otherwise exercise jurisdiction over the Issuer or any of its assets.

SCHEDULE 1

PROPERTIES

No.	Property	Property Company	Reg. no.	Allocated Loan Amount (SEK)
1.	Sala Hantverkaren 1	Pointny 3 AB	559186-6354	41,343,669
2.	Bollnäs Kringlan 5	Aktiebolaget Bollnäs Torget	556737-6958	36,290,554
3.	Bollnäs Vretåker 2	Fastigheten Vretåker 2 AB	556889-1963	23,370,657
4.	Hällefors Gillershöjden 25:1	Centrumhuset i Hällefors AB	559157-0717	14,355,441
5.	Säffle Kvarnen 10	Säffletorget i Värmland AB	559109-9568	10,910,135
6.	Timrå Vivsta 4:102	Centrumhuset i Timrå AB	556724-4826	24,117,140
7.	Trelleborg Valfisken Större 45	Skandia Fastigheter Trelleborg KB	916563-1087	174,677,003
8.	Falkenberg Kronan 27	Kronan Shopping AB	556759-7371	27,562,446
9.	Motala Plåtslagaren 7	Centrumhuset i Motala AB	559186-5117	77,404,536
10.	Örnsköldsvik London 12	Point Örnsköldsvik 1 AB	559032-3720	66,609,245
11.	Karlskoga Råkan 7 and Karlskoga Råkan 8	Point Karlskoga 1 AB	556698-9660	63,163,939
12.	Karlskoga Råkan 10	Point Karlskoga 2 AB	556684-0962	40,195,234

ADRESSER

Emittent

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)
c/o AB Fastator, Linnégatan 2
114 47 Stockholm
Tel: 08-660 67 00
webbplats: www.pointproperties.se

Värdepapperscentral

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
P.O. Box 191
SE-101 23 Stockholm
Sweden
Tel: 08 402 90 00
webbplats: www.euroclear.com

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
113 97 Stockholm
Tel: 010-213 30 00
webbplats: www.pwc.se

Emissionsintitut

Pareto Securities AB
Berzelii Park 9
Box 7415
103 91 Stockholm
Tel: 08-402 51 70
webbplats: www.paretosec.se

Agent

Nordic Trustee & Agency AB (publ)
Norrländsgatan 23
Box 7329
103 90 Stockholm
Tel: 08-783 79 00
webbplats: www.nordictrustee.com

Legal rådgivare

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB
Box 5747
114 87 Stockholm
Tel: 08-670 66 00
webbplats: www.gda.se

Point