



# **Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)**

---

## **Grundprospekt**

**Program för Medium Term Notes**

---

---

**Rambelopp SEK 12 000 000 000**

---

---

*Ledarbank*

**Swedbank**

---

*Emissionsinstitut*

**Danske Bank**

**Nordea**

**SEB**

**Swedbank**

---

**8 februari 2019**

## VIKTIG INFORMATION

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") har upprättats av Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) org.nr 556985-7229 ("SFF" eller "Bolaget") och innehåller information om Bolagets program för Medium Term Notes ("MTN").

Grundprospektet har upprättats i enlighet med reglerna i lag (1991:980) om handel med finansiella instrument, Europaparlamentets och Rådets direktiv 2003/71/EG av den 4 november 2003, Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG, Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 486/2012 av den 30 mars 2012, Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 862/2012 av den 4 juni 2012 om ändring av förordning (EG) nr 809/2004 samt Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/73/EU av den 24 november 2010 om ändring av direktiv 2003/71/EG (gemensamt "Prospektförordningen" respektive "Prospektdirektivet"). Grundprospektet har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument. Det erinras om att sådant godkännande och sådan registrering inte innebär någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Grundprospektet är korrekta eller fullständiga.

Grundprospektet har upprättats för att möjliggöra registrering av MTN till handel på Nasdaq Stockholm och utgör inte till någon del erbjudande från Bolaget om teckning eller förvärv av MTN utgivna under MTN-programmet. Investeringsverksamheten för vissa investerare kan vara underkastad olika rättsliga eller andra begränsningar, beroende på t.ex. lagstiftning eller interna beslut. Varje investerare ska ha kännedom om de regler och begränsningar som gäller och huruvida en investering i MTN är en tillåten placering.

Grundprospektet finns tillgängligt på Finansinspektionens hemsida ([www.fi.se](http://www.fi.se)) och på ([www.svenskfastighetsfinansiering.se](http://www.svenskfastighetsfinansiering.se)). De dokument som genom hänvisning införlivats i Grundprospektet finns tillgängliga på ([www.svenskfastighetsfinansiering.se](http://www.svenskfastighetsfinansiering.se)) och kan erhållas i fysisk form kostnadsfritt från Bolaget.

Uttalanden om prognoser, framtidsutsikter och övriga framtida förhållanden i Grundprospektet är gjorda av styrelsen i Bolaget och är baserade på nuvarande förhållanden. Läsaren uppmärksammas på att dessa, liksom alla uttalanden om framtidsutsikter, är förenade med osäkerhet. Bolaget, eller dess styrelse, gör inga utfästelser och lämnar inga garantier att förväntade marknadsvillkor, transaktioner, prognoser, resultat (inklusive operativa och finansiella mål), beslut eller andra framtida händelser eller omständigheter som framgår av den framtidsinriktade informationen i Grundprospektet kommer att överensstämma med framtida faktiska förhållanden.

Siffrorna i detta Grundprospekt har i vissa fall avrundats varför vissa tabeller inte alltid summerar korrekt. Med "SEK" avses svenska kronor. För beskrivning av innebörden av använda definitioner i Grundprospektet, se Allmänna Villkor och Slutliga Villkor under avsnitt 6.

Presumtiva investerare bör ha tillräckliga kunskaper och analyshjälpmiddel för att kunna bedöma riskerna förknippade med MTN eller ha rådgivare med sådana erforderliga kunskaper och analyshjälpmiddel. Därutöver bör investerare ha en tillräcklig finansiell styrka för att kunna bära den risk som är förknippad med Bolagets verksamhet och MTN-programmet. Presumtiva investerare uppmanas vidare att läsa detta Grundprospekt tillsammans med eventuella tillägg till Grundprospektet, den detaljerade information som det refereras till i detta Grundprospekt, varje dokument som blivit en del av Grundprospektet genom hänvisning, Allmänna Villkor och de Slutliga Villkoren för varje nyemitterad MTN samt bilda sig en egen uppfattning om lämpligheten av en placering i aktuell MTN. Investerare upplyses om att värdet på MTN även riskerar att förändras p.g.a. omständigheter som är utanför Bolagets kontroll.

I förhållande till varje emission av MTN kommer en målmarknadsbedömning att göras för MTN och lämpliga distributionskanaler för MTN kommer att bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar MTN (en "Distributör") bör beakta målmarknadsbedömningen. En Distributör som träffas av direktiv 2014/65/EU ("MiFID II") är dock skyldig att genomföra sin egen målmarknadsbedömning för MTN (genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning) och att fastställa lämpliga distributionskanaler. Enligt MiFID:s produktstyrningskrav under det delegerade direktivet 2017/593 ("MiFID:s produktstyrningskrav"), ska det i förhållande till varje emission fastställas huruvida Ledarbanken eller någon av Emissionsinstitutet som medverkar vid emissionen av MTN är en producent av sådana MTN. Varken Ledarbanken, Administrerande Institut, någon av Emissionsinstitutet eller någon av deras respektive dotterbolag, som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

Om vissa emissioner av MTN skulle anses falla inom tillämpningsområdet för förordning (EU) nr. 1286/2014 ("PRIIPs-förordningen") får sådana MTN inte erbjudas, säljas eller på annat sätt göras tillgängliga för någon icke-professionell kund inom europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES"). Detta då något faktablad innehållande nyckelinformation som krävs för erbjudanden till icke-professionella kunder av produkter som faller inom tillämpningsområdet för PRIIPs-förordningen inte kommer att upprättas för några MTN under programmet, vilket är ett krav vid erbjudande till icke-professionella kunder av MTN som träffas av PRIIPs-förordningen. Att trots detta erbjuda, sälja eller på annat sätt göra MTN tillgängliga för icke-professionella kunder inom EES kan strida mot bestämmelserna i nämnda förordning. En icke-professionell kund är en person som uppfyller ett (eller flera) av följande kriterier: (i) en icke-professionell kund enligt definitionen i punkt (11) artikel 4(1) i MiFID II; (ii) en kund som avses i direktiv 2002/92/EG ("IMD"), där kunden inte räknas som en professionell kund enligt definitionen i punkt (10) artikel 4(1) i MiFID II; eller (iii) inte utgör en kvalificerad investerare såsom det definieras i direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet").

Bolaget och Emissionsinstitutet kan komma att samla in och behandla personuppgifter om Fordringshavarna. För information om behandling av personuppgifter, se Bolagets respektive Emissionsinstitutets hemsidor eller ta kontakt med respektive part för sådan information.

Tvist rörande detta Grundprospekt ska avgöras av svensk lag och av svenska domstolar exklusivt.

Erbjudanden om förvärv av värdepapper utgivna under detta Prospekt riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare erbjudandehandlingar, registrerings- eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt. Grundprospektet samt Slutliga Villkor får inte distribueras till eller inom något land där distributionen eller erbjudandet kräver ytterligare registrerings- eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt eller strider mot lag eller andra regler. Förvärv av värdepapper som utges under Grundprospektet i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltigt.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<u>Punkt</u>	<u>Avsnitt</u>	<u>Sida</u>
1.	<b>Risikfaktorer</b>	4
	Bolagsspecifika risker	4
	Värdepappersspecifika risker	5
2.	<b>Riskhantering</b>	10
	Kreditrisker för Bolaget	10
	Finansiella risker för Bolaget	11
	Operativa risker	11
	Risker avseende tillgångarna i säkerhetspoolen	11
3.	<b>Beskrivning av Svensk FastighetsFinansiering AB:s MTN-program</b>	12
	Allmänt	12
	Form av värdepapper samt identifiering	12
	Upptagande till handel på reglerad marknad	12
	Kostnader och skatt	12
	Försäljning, pris och ytterligare information	13
	Status	13
	Emissionslikvidens användning	13
4.	<b>Produktbeskrivning och ytterligare definitioner</b>	14
	Räntekonstruktioner	14
	Dagberäkning av ränteperiod	15
	Inlösen	15
	MTN med förtida lösenmöjligheter för Bolaget	15
5.	<b>Information om säkerställande av MTN utgivna under Svensk FastighetsFinansiering AB:s MTN-program</b>	16
	De underliggande tillgångarna	16
	Säkerhetsagenten och realisation av säkerheter	21
	Likviditets- och soliditetskrav, tillåten skuldsättning	21
	Struktur och kapitalisering	22
	Information om Ägarna	24
6.	<b>Allmänna Villkor och underliggande säkerheter</b>	33
	<i>Mall för Slutliga Villkor</i>	60
	Fastighets- och portföljkovenanter	64
	Finansiella kovenanter	68
	Pant- och efterställningsavtal	69
	Mall för HoldCo-låneavtal	86
	Mall för Huvudpantavtal	101
	Mall för Koncerninternt Låneavtal	110
7.	<b>Information om Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)</b>	126
	Allmänt	126
	Sammanfattande beskrivning av verksamheten	126
	Tvister och myndighetskrav	126
	Organisation	126
	Information om tendenser	127
	Förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan	127
	Bolagsstyrning	128
	Aktiekapital och större aktieägare	128
8.	<b>Finansiell information</b>	129
	Historisk finansiell information	129
9.	<b>Legala frågor och övrig information</b>	130
	Försäkran beträffande Grundprospektet	130
	Väsentliga avtal	130
	Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden	131
10.	<b>Information som införlivas genom hänvisning samt handlingar tillgängliga för inspektion</b>	132
	<b>Adresser</b>	133

## 1 RISKFAKTORER

*Ett antal faktorer påverkar och kan komma att påverka SFF liksom de MTN som ges ut inom ramen för MTN-programmet. Risker finns beträffande både sådana förhållanden som har anknytning till Bolaget liksom de MTN som ges ut under MTN-programmet. Nedan lämnas en redogörelse för de riskfaktorer som SFF bedömer vara av särskild betydelse för Bolagets verksamhet eller MTN. Riskfaktorerna nedan är inte rangordnade och gör inte anspråk på att vara uttömmande.*

### 1.1 Bolagsspecifika risker

#### 1.1.1 Kreditrisker

Kreditrisken är risken att kredittagare inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget och risken att säkerheten inte täcker Bolagets fordran vid en eventuell betalningsoförmåga hos kredittagaren. Den samlade kreditrisken för Bolaget avser fordringar på Catena Obl. Holding AB, Diös Obligation Holding AB, Fabege Finansnyckeln III AB, Platzer Finans Holding AB och Wihlborgs Obligation Holding AB, ("HoldCo:s"). Till säkerhet för fordringarna har borgensåtaganden utfärdats av Catena AB (publ), Diös Fastigheter AB (publ), Fabege AB (publ), Platzer Fastigheter Holding AB (publ) respektive Wihlborgs Fastigheter AB (publ) ("Ägarna"). Om en kredittagare drabbas av betalningsoförmåga, och säkerheten samtidigt därmed inte täcker Bolagets fordran, kan det få en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

#### 1.1.2 Likviditetsrisk

Likviditetsrisken är risken att Bolaget, vid brist på likvida medel, inte kan fullgöra sina åtaganden eller att de endast kan fullgöras genom upplåning av likvida medel till avsevärt högre kostnad eller i värsta fall inte alls. Denna definition har en nära koppling till definitionen av refinansieringsrisken. Likviditetsrisken avser också risken att finansiella instrument inte omedelbart kan omsättas i likvida medel utan att minska i värde. Likviditetsrisk uppstår när förfallostrukturen för Bolagets tillgångar och skulder inte sammanfaller.

Likviditet definieras som kontanta medel samt räntebärande värdepapper. Likviditeten måste vara tillgänglig inom senast fem dagar.

Om Bolagets likviditet är otillräcklig, om Bolaget är oförmöget att omsätta finansiella instrument i likvida medel eller om förfallostrukturen för Bolagets tillgångar och skulder inte sammanfalla kan det få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning eller ställning i övrigt.

#### 1.1.3 Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk innebär att kostnaden är högre och/eller finansieringsmöjligheterna är begränsade när förfallna lån ska refinansieras. Ökade kostnader eller minskade finansieringsmöjligheter innebär risker för Bolagets finansiella ställning och/eller dess möjlighet att infria sina finansiella åtaganden. En ökad belåningsgrad innebär risk avseende Bolagets fullgörande av förpliktelserna avseende MTN. Om Bolaget inte kan förlänga eller ta upp nya lån eller om villkoren är väldigt oförmånliga begränsas möjligheterna för att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer.

#### 1.1.4 Ränterisk

Ränterisk är risken att värdet på tillgångar och skulder förändras på ett ofördelaktigt sätt när räntenivåer ändras. Ränterisk uppstår om tillgångar och skulder inte har en löptidsmatchning. Bolaget finansieras i huvudsak genom upplåning. Upplåningen, som typiskt sett är räntebärande, medför att Bolaget exponeras för en risk att nivån på marknadsräntor och marginaler förändras på ett för Bolaget negativt sätt. Bolaget är utsatt för ränterisk när det uppstår skillnader mellan räntebindningsperioder, volymer eller referensräntor på tillgångar och skulder. För Bolaget ofördelaktiga ränteändringar kan påverka Bolagets resultat negativt.

### **1.1.5 Valutarisk**

Valutarisk uppstår för det fall det inte råder full matchning mellan tillgångar och skulder samt framtida kassaflöden i varje annan valuta än SEK. Det finns risk för att framtida valutakursförändringar kan ha en negativ påverkan på SFF:s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### **1.1.6 Motpartsrisk**

Motpartsrisk innebär risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget, vilket kan leda till förluster. HoldCo:s är Bolagets enda tillåtna låntagare vilket leder till stor exponering mot ett fåtal låntagare. Om någon låntagare inte kan fullgöra sina förpliktelser kan det få en väsentlig negativ effekt på SFF:s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### **1.1.7 Operativa risker**

Bolaget har ingen egen personal utan styrs operativt av Hansan AB, org.nr 556233-6304, ("Hansan AB"). Hansan AB ska vara oberoende av och inte ha ekonomiska eller andra intressen i eller tillsammans med fysiska eller juridiska personer som bedriver konkurrerande verksamhet med Bolaget eller utgör Bolagets kontraktspart i anledning av uppdraget. Bolaget kan inom ramen för den löpande verksamheten åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter inom Bolagets organisation.

### **1.1.8 Legala risker**

Bolagets affärsverksamhet är föremål för en betydande reglering och påverkas bl.a. av aktiebolagsrättslig lagstiftning, skattelagstiftning och av redovisningsstandarder. Brott mot eller förändring av denna reglering kan komma att påverka Bolaget negativt och försvaga dess resultat och finansiella ställning.

## **1.2 Värdepappersspecifika risker**

### **1.2.1 Kreditrisk**

En investerare i MTN måste bedöma kreditrisken på Bolaget och aktuella MTN. Om utsikterna för Bolaget skulle försämrats finns det risk att Bolaget inte kan fullfölja sina betalningsförpliktelser för MTN. Försämrade utsikter för Bolaget kan även leda till en nedgång i marknadsvärdet för aktuella MTN.

### **1.2.2 Marknadsrisk och löptidsrisk förknippad med utgivna MTN**

Värdet av en MTN är beroende av rådande marknadsräntor och valutakurser. Med marknadsrisk menas risken för att förändringar av marknadsräntor eller valutakurser negativt påverkar värdet på aktuella MTN. Marknadsrisken kan variera mellan olika slag av MTN beroende på deras räntestruktur.

Marknadsrisken vid en investering i en MTN ökar ju längre löptiden är eftersom det är svårare att överblicka vid lång löptid än vid kort löptid hur marknadsräntor eller valutakurser kommer att utvecklas. Marknadsrisken ökar även vid längre löptid eftersom fluktuationen i priset blir större för en MTN med lång löptid än för en MTN med kort löptid.

Förändringar i marknadsräntor eller valutakurser kan få en negativ inverkan på marknadsvärdet på aktuella MTN, särskilt för MTN med lång löptid.

### **1.2.3 MTN med rörlig ränta**

Investeringar i MTN med rörlig ränta kan vara utsatta för hastiga och omfattande ränteförändringar. Risk föreligger att räntebasen faller till en lägre nivå under MTN:s löptid varpå den rörliga räntan som betalas på Lånet blir lägre.

### **1.2.4 MTN med fast ränta**

Investeringar i MTN med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet hos MTN kan påverkas negativt vid förändringar i marknadsräntorna. För MTN som löper med fast ränta innebär generellt en

höjning av den allmänna räntenivån att MTN kan minska i värde. Generellt gäller att längre löptid på värdepappren innebär en högre risk.

### **1.2.5 MTN utan ränta (Nollkuponglån)**

MTN med nollkupong emitteras till ett belopp understigande, lika med eller överstigande beloppet av MTN. För sådana MTN gäller att inga kuponger utbetalas under löptiden och endast Nominellt Belopp erhålls på Återbetalningsdagen. Priset på en nollkupongobligation är det diskonterade värdet av det nominella belopp som erhålls på Återbetalningsdagen, vilket normalt är en summa som är lägre än det nominella beloppet såvida räntan är positiv. Marknadsräntan för en löptid motsvarande återstående löptid samt för relevant MTN faktisk återstående löptid avgör vilken diskonteringsfaktor som används för en nollkupongobligation. Marknadsräntan är normalt styrande för marknadsvärdet av sådan MTN. Ju högre marknadsränta desto lägre diskonteringsfaktor (minskat marknadsvärde). Höjd marknadsränta riskerar därför normalt att påverka marknadsvärdet för en MTN med nollkupongkonstruktion negativt.

### **1.2.6 Risker förenade med Gröna MTN**

Vad som utgör Gröna MTN avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av de Bolagets från tid till annan gällande ramverk för Gröna obligationer ("Gröna Ramverket"), enligt dess lydelse på lånedatumet för visst Lån. Det finns risk att Gröna MTN enligt dessa kriterier inte passar alla investerarens krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Såväl det Gröna Ramverket som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter lånedatumet för visst Lån, vilket kan medföra förändrade villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget. Förändringar i det Gröna Ramverket som sker efter lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet till godo. Fordringshavare har ingen rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation om MTN upphör att klassificeras som Gröna.

### **1.2.7 Risker avseende de säkerställda tillgångarna**

Då Bolagets låntagare ställer säkerhet i form av pant i fordran med vidhängande pantbrev i underliggande svenska fastigheter och aktier eller andelar i fastighetsägande bolag är påverkan och utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden av stor betydelse för Bolaget. Om låntagare inte infriar sina åtaganden gentemot Bolaget på grund av förutsättningar hos det fastighetsförvaltande bolaget kan Bolagets resultat och finansiella ställning påverkas negativt, vilket kan medföra att Bolaget i sin tur inte kan infria sina åtaganden gentemot fordringshavarna under MTN-programmet.

Värdet på fastigheter påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom hyresnivå, uthyrningsgrad, miljöpåverkan och driftskostnader, dels utvecklingen på fastighetsmarknaden i stort. Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivå. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer.

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig åt mellan olika geografiska marknader och fastighetskategorier och kan utvecklas på olika sätt inom dessa. Det finns risk att efterfrågan minskar på de flesta eller samtliga geografiska marknader och fastighetskategorier. En minskad efterfrågan kan innebära att fastigheterna minskar i värde, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolaget.

Om efterfrågan på bostäder och lokaler minskar kan det på sikt medföra högre vakansgrad med risk för att hyresnivåerna utvecklas svagt eller sjunker. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster som en fastighet har. Det finns risk att det fastighetsförvaltande bolagets större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Om hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina åtaganden kan detta påverka det fastighetsförvaltande bolaget och få konsekvenser för SFF i ett senare led.

Fastighetsförvaltning är förknippat med kostnader för drift och underhåll. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov på fastigheter kan påverka det fastighetsförvaltande bolagets intäkter och kassaflöden

negativt. Fastighetsförvaltning kan även medföra miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till förorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet blir den fastighetsägare som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig, vilket kan få en väsentlig negativ påverkan på det fastighetsförvaltande bolagets resultat och indirekt på SFF.

Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som utvecklingen på fastighetsmarknaden i stort kan således få negativa konsekvenser för Bolagets resultat och finansiella ställning.

### **1.2.8 Förmänsrättsrisk och risker avseende uttagande av pantbrev**

I den utsträckning säkerheten inte täcker värdet för utestående MTN, erhåller normalt innehavare av MTN betalning efter det att eventuella prioriterade fordringshavare har fått fullt betalt i händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs.

Säkerhet för MTN utgörs av pant i fordringar säkerställda bland annat med pant i fast egendom. Det är tillåtet under de allmänna villkoren att uttagna pantbrev i de pantsatta fastigheterna understiger hela lånets belopp, dock lägst 50 procent av lånebeloppet, kompletterat med pantbrevsansökningar motsvarande mellanskillnaden. I de fall säkerheten kommer utgöra mindre än 100 procent av lånebelopp ska, i enlighet med Del III av lånevillkoren (Fastighets- och portföljkovenanter) Säkerhetsagenten för det fall Loan To Value ("LTV") för en enskild fastighet med typkod 322, 420, 423, 426, 431 eller 432 vid någon tidpunkt överstiger 70 procent respektive om en enskild fastighet med typkod 320, 321, 325, 326, 820, 823, 825, 826 eller 829 vid någon tidpunkt överstiger 75 procent, inge de relevanta pantbrevsansökningarna till inskrivningsmyndigheten motsvarande resterande andel av lånebeloppet.

Det föreligger risk att inskrivning i fastighet enligt sådana pantbrevsansökningar inte medges (exempelvis om stämpelskatt inte betalas) och att pantbrev därför inte utlämnas, med följd att panträtt i fastigheten motsvarande hela lånebeloppet inte uppstår. Vid eventuell konkurs föreligger också risk att återvinning, i enlighet med 4 kap. 12 § konkurslagen (1987:672), begärs av säkerställande i form av pant i fastighet för vilken pantbrev inte utfärdats i samband med utgivande av lån, om pantbreven utfärdats inom två år före konkursens fristdag.

Varje investerare bör vara medveten om att det finns en risk att den som investerar i MTN kan förlora hela, eller delar av, sin placering i händelse av Bolagets likvidation, konkurs eller en företagsrekonstruktion.

### **1.2.9 Risk avseende leveransförbindelse och oåterkalleligt betalningsuppdrag**

Säkerhet för MTN utgörs av pant i fordringar vilka i sin tur är säkerställda genom pant i pantbrev och i förekommande fall aktier eller andelsbevis, "PropCo-Andelsbevis". För att giltig panträtt i tillgångarna ska uppstå krävs att de överlämnas till Säkerhetsagenten. Det kan förekomma att sådana tillgångar är pantsatta till annan part vid tiden för undertecknande av underliggande koncerninternt låneavtal och att sådan pant inte löses förrän på likviddagen i samband med att betalning för MTN sker. I aktuella fall ställer innehavaren av den pantsatta tillgången ut en leveransförbindelse och förpliktar sig att överlämna den till Säkerhetsagenten på likviddagen. Infriandet av det betalningsvillkor som uppställts i leveransförbindelsen garanteras genom ett oåterkalleligt betalningsuppdrag, utställt i förväg av Bolaget. MTN-programmets säkerhetsstruktur förutsätter att samtliga åtgärder för säkerställande av MTN, såsom tillhandahållande av pantbrev, genomförs innan likviddagen. Vid tillämpning av leveransförbindelse jämte oåterkalleligt betalningsuppdrag uppstår dock säkerheten sakrättsligt först när det oåterkalleliga betalningsuppdraget utförts och leverans enligt leveransförbindelsen har skett, med innebörden att obligationerna dessförinnan inte är säkerställda med sakrättsligt giltig panträtt i enlighet med MTN-programmets säkerhetsstruktur. Intill dess att säkerheterna har levererats i enlighet därmed riskerar innehavare av MTN att inte kunna få tillbaka lika stor del av sin investering om Bolaget inte förmår återbetala sina obligationslån.

### **1.2.10 Risk avseende otillåten värdeöverföring**

De vidhängande säkerheterna i form av pantbrev som säkerställs av fastighetsägande bolag som säkerhet för sådant bolags internlån, säkerställer även samtliga internlån som övriga fastighetsbolag inom relevant ägarkoncern har upptagit. Det finns risk för att den del av säkerställandet som avser de andra fastighetsbolagens internlån inte är helt eller delvis giltig i den mån den kan vara att anse som otillåten

kapitalanvändning. Om en del av säkerställandet inte är giltigt enligt föregående beskrivning kommer relevanta fastigheter endast kunna pantrealiseras för det belopp som avser respektive fastighetsbolags egna internlån. Detta innebär vid pantrealisation att de vidhängande säkerheterna som säkerställs av fastighetsägande bolag kan visa sig vara helt eller delvis otillräckliga i förhållande till övriga lån.

#### **1.2.11 Risk avseende matchning mellan MTN och internlån**

MTN säkerställs bland annat av internlån som uppstår genom vidareutlåningen av influtet belopp vid emission av MTN. MTN har vidare säkerhet i vidhängande säkerhet till sådana internlån, vilka består av ytterligare internlån som uppstått genom vidareutlåning, samt pantbrev i fastigheter. Det finns inte någon skyldighet för Bolaget att exakt matcha löptiden för vidareutlåningen med villkoren för MTN. Med anledning av detta kan internlån komma återbetalas utan att MTN återbetalas. Om detta inträffar föreligger risk för att Bolaget under tiden fram till att Bolaget vidareutlånat motsvarande belopp till ett annat fastighetsbolag inte får tillräckliga inkomster för att betala ränta på relevant del av MTN.

#### **1.2.12 Risk avseende fordringshavarmöte samt justering och ändrade villkor**

Under avsnitt 14 och 15 i Allmänna Villkor anges att Bolaget, Emissionsinstitut eller Fordringshavare till MTN under vissa förutsättningar kan kalla till Fordringshavarmöte. Vid Fordringshavarmöte har innehavare av MTN rösträtt i förhållande till de MTN de innehar. Fordringshavarmötet kan med bindande verkan för samtliga Fordringshavare fatta beslut som påverkar Fordringshavarens rättigheter under utgivna MTN avseende visst lån.

Vissa beslut avseende samtliga MTN, inklusive beslut om ändring av Allmänna Villkor, kan fattas av Generellt Fordringshavarmöte, där Fordringshavares röstandel är beroende av lägsta gemensamma nämnare av valörerna för samtliga utestående lån som Bolaget upptar under detta MTN-program. Beslut fattade av ett Generellt Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare i vid var tid utestående lån.

Beslut som fattats på ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte respektive Generellt Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande eller representerade vid Fordringshavarmötet respektive det Generella Fordringshavarmötet och oberoende av hur, eller om, de har röstat på Fordringshavarmötet respektive det Generella Fordringshavarmötet. Beslut kan fattas av majoriteten mot minoritetens vilja.

Ägare av en majoritet av aktuella MTN kan i framtiden ha en uppfattning om vad som bäst gynnar Bolaget som väsentligt avviker från uppfattningen hos övriga innehavare av aktuella MTN. Om ägare av en majoritet av aktuella MTN i framtiden har en uppfattning som skiljer sig från övriga investerare om vad som bäst gynnar Bolaget kan det resultera i att övriga investerare blir tvingade att acceptera förändringar i villkoren för aktuella MTN, trots att de röstar mot sådana förändringar, eller inte deltar eller röstar alls, vid Fordringshavarmötet respektive det Generella Fordringshavarmötet.

#### **1.2.13 Andrahandsmarknad och likviditet**

Det faktum att MTN är upptagen till handel vid en reglerad marknad eller annan handelsplats innebär inte att en betydande handel med MTN uppstår. När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att vara dålig. Därför kan det vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja en MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad.

#### **1.2.14 Clearing och avveckling i Euroclear-systemet**

Bolagets MTN är anslutna, och kommer fortsättningsvis att vara anslutna, till det kontobaserade systemet hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear Sweden"), varför inga fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i Euroclear Swedens system liksom utbetalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Innehavare av MTN måste förlita sig på ovan nämnda system för att få betalning avseende aktuell MTN.

#### **1.2.15 Byte av valuta**

Om en viss valuta vari värdepapper är denominerat upphör att vara gällande valuta före återbetalningsdag för en MTN, kan detta få negativa effekter för innehavare av sådana MTN. Om detta sker kommer alla



belopp ursprungligen denominerade i valutan som upphört att gälla att erläggas i motvärdet av en annan valuta. Det kan innebära att det kan bli tillåtet eller krävas enligt lag att utestående MTN ska konverteras till den nya valutan och att ytterligare andra åtgärder ska vidtas avseende sådana MTN. Om ovanstående inträffar kan innehavare av sådana MTN drabbas av oförutsedda kostnader samt att värdet av MTN minskar.

#### **1.2.16 Valutarisk och valutarestriktioner**

Bolaget erlägger som regel Nominellt Belopp och avkastning på en MTN i SEK. Detta medför vissa risker kopplade till valutaomräkning för de fall valutan avviker från den egna valutan, vari investerarens finansiella verksamhet främst sker. Detta inkluderar risken för kraftiga valutakursförändringar (inklusive devalvering och revalvering) såväl som införande eller ändringar av valutaregleringar. En förstärkning av den egna valutan i förhållande till den valuta i vilken placeringen är denominerad, minskar placeringens värde för investeraren.

Regering och myndigheter kan införa valutakontroller eller valutaregleringar som får effekt på valutakursen. Resultatet av detta kan innebära att innehavare av MTN erhåller lägre avkastning, slutlikvid eller Nominellt Belopp än förväntat.

#### **1.2.17 Återköp/förtida inlösen**

Bolaget har rätt att lösa in MTN i förtid om så anges i Slutliga Villkor, vilket innebär att MTN kan lösas in före avtalad förfallodag. En rätt för Bolaget att lösa in MTN i förtid kan minska marknadsvärdet på MTN. Under den period som Bolaget har sådan rätt kommer marknadsvärdet för MTN sannolikt inte att överskrida det belopp för vilket MTN kan lösas in. Bolaget kan antas vilja lösa in MTN i förtid när Bolagets refinansieringskostnad för lånet är lägre än räntan på MTN. Vid denna tidpunkt har en investerare generellt sett inte möjlighet att återinvestera återbetalningsbeloppet med en effektiv ränta som motsvarar räntan eller avkastningen under MTN. Andra skäl till förtida inlösen kan vara att en avtalad belåningsnivå är för hög eller att annan avtalad omständighet har inträffat.

#### **1.2.18 Ändrad lagstiftning**

Villkoren för en MTN baseras på svensk lag. Grundprospektet samt de Allmänna Villkoren är framtagna i enlighet med svensk rätt per datumet för detta Grundprospekt. Risk finns avseende den inverkan som möjliga ändringar av svensk eller utländsk lagstiftning, rörande exempelvis sakrättens område (innefattande lagstiftning rörande skuldebrev och panter), eller ändringar av rätts- eller administrativ praxis, rörande exempelvis sakrätt, kan få efter utgivandet av relevant MTN. Om lagstiftning eller praxis avseende till exempel sakrätt och förutsättningarna för tillgodogöra sig pantsatt egendoms värde ändras finns risk att det får negativa effekter för en innehavare av en MTN.

Under 2014 antog Europaparlamentet och Europeiska unionens råd lagstiftningspaketet MiFID II/MiFIR. Implementeringen i svensk rätt blev dock uppskjuten till 2018. MiFID II/MiFIR innebär både en översyn av befintliga regler på värdepappersmarknaden samt införande av helt nya regler. Bland annat kommer rapporterings- och transparenskraven på räntemarknaden att öka. Detta kan leda till att finansiella institutioner som agerar som mellanhänder vid handel med finansiella instrument blir mindre benägna att köpa in värdepapper i eget lager. Om så sker kan detta leda till en sämre likviditet för utgivna MTN och att det kan ta längre tid för en investerare som önskar sälja sitt innehav av MTN.

Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 ("Benchmarkförordningen") trädde i kraft den 1 januari 2018 och reglerar tillhandahållandet av referensräntor och hur referensräntor bestäms. Benchmarkförordningen har endast tillämpats under en kort tidsperiod och dess effekter kan inte bedömas fullt ut. Det finns en risk att Benchmarkförordningen kan komma att påverka en referensränta som tillämpas på en viss MTN genom ökade administrativa kostnader och ökade regulatoriska risker, vilket kan leda till att aktörer framöver inte medverkar vid bestämningen av referensräntor eller att viss referensränta upphör att publiceras. Om detta skulle ske för en referensränta som tillämpas på viss MTN skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av och marknadsvärdet på utgivna MTN.

## 2 RISKHANTERING

### 2.1 Kreditrisker för Bolaget

För att minimera kreditrisken får utlåning endast beviljas av Bolaget om låntagaren kan förväntas fullgöra sin låneförbindelse och att låntagaren och dess ägare ställt betryggande säkerhet för sitt engagemang i form av pant i fordran med vidhängande pantbrev i underliggande svenska fastigheter och aktier eller andelar i fastighetsägande bolag enligt vad som beskrivs nedan under avsnitt 5.1, samt borgensåtagande utfärdat av respektive Ägare.

En pantsatt underliggande fastighet kan aldrig vara pantsatt gentemot något annat engagemang än det ifrågavarande engagemanget i förhållande till Bolaget och enbart en (1) fastighet får utgöra säkerhet för varje enskilt koncerninternt lån som helägt bolag inom låntagares koncern ("PropCo") upptar ("Koncerninternt Lån"). Fastigheterna pantsätts för samtliga förpliktelser under samtliga Koncerninterna Lån som tecknas av PropCo:s och som ingår i samma koncern.

Bolaget har antagit portföljrestriktioner avseende de fastigheter som får pantsättas och för vilka säkerhet i form av pant i fordran med vidhängande pantbrev i underliggande fastighet ska godkännas. De fastigheter som får pantsättas ska vara lokaliserade inom Ägarnas respektive prioriterade marknadsområden. Fastigheterna får inte vara under konstruktion eller under omfattande ombyggnad som väsentligen påverkar fastighetens kassaflöde negativt. Vidare får inte fastigheter vara samintecknade med andra fastigheter. Uttagande av ytterligare pantbrev och pantsättning av fastigheter för andra åtaganden än engagemanget gentemot Bolaget är inte tillåtet. Endast fastigheter med typkoder enligt nedan får användas som underliggande säkerhet för utlåning från Bolaget. Nedanstående inkluderar även högsta tillåtna belåningsgrad per typkod:

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

För det fall LTV för en enskild fastighet med typkod 322, 420, 423, 426, 431 eller 432 vid någon tidpunkt överstiger 70 procent respektive om en enskild fastighet med typkod 320, 321, 325, 326, 820, 823, 825, 826 eller 829 vid någon tidpunkt överstiger 75 procent, ska Säkerhetsagenten inge förekommande pantbrevsansökningar till inskrivningsmyndigheten. En uppsägningsgrund inträffar i de fall LTV för en enskild fastighet vid någon tidpunkt överstiger 77 procent (förutom vad gäller fastigheter med typkod 322, 420, 423, 426, 431 och 432 då en uppsägningsgrund inträffar i de fall LTV för en enskild fastighet vid någon tidpunkt överstiger 72 procent). LTV-värdet beskrivs närmare i avsnitt 5.1.5.

En fullständig värdering av fastigheterna ska utföras av godkänd värderare vid pantsättning och en gång varje kalenderår därefter. De kvartal en fullständig värdering inte utförs, ska en desktop-värdering av fastigheterna utföras av godkänd värderare en gång per år och två gånger per år av Ägarna. Dessutom inkluderar portföljrestriktionerna förbehåll avseende högsta tillåtna ekonomiska vakansgrad per fastighet vid tidpunkten för pantsättning, lägsta tillåtna genomsnittliga viktade kvarvarande hyrestid på hyreskontrakten samt begränsningar av säkerhetsportföljens sammansättning.

Ovanstående hantering av säkerheter för utlåningen begränsar risken för förlust till följd av att en motpart inte förmår fullgöra sina förpliktelser gentemot Bolaget och att ställda säkerheter inte täcker kapitalfordran.

## 2.2 Finansiella risker för Bolaget

För att begränsa likviditetsrisken har Ägarna särskilt åtagit sig att tillse att Bolagets likviditet uppgår till minst 4,75 procent i förhållande till sammanlagt belopp för utestående MTN och att dess soliditet vid varje tillfälle uppgår till minst 10,0 procent.

För det fall 3 månaders STIBOR vid någon tidpunkt överstiger 3,0 procent ska Bolaget tillse att dess likviditet vid varje tillfälle (och så länge sådant förhållande råder) uppgår till minst 5,75 procent, för det fall 3 månaders STIBOR vid någon tidpunkt överstiger 6,0 procent ska Bolaget tillse att dess likviditet vid varje tillfälle uppgår till minst 6,75 procent, samt för det fall 3 månaders STIBOR vid någon tidpunkt överstiger 9,0 procent ska Bolaget tillse att dess likviditet vid varje tillfälle uppgår till minst 7,75 procent.

Refinansieringsrisken reduceras primärt genom att Bolaget upprätthåller en stark finansiell ställning och en i alla avseenden hög kreditvärdighet. Refinansieringsrisken reduceras dessutom genom att Bolaget emitterar MTN i kapitalmarknaden som har en lång kapitalbindning. All upplåning via kapitalmarknaden (under MTN-programmet) ska vidareutlånas till HoldCo:s. Bolagets refinansieringsrisk minimeras även genom att all upplåning matchas i volym och löptid med Bolagets utlåning. Exponering mot refinansieringsrisk begränsas genom att Bolagets låneavtal med HoldCo:s ("HoldCo-lån") på begäran kan sägas upp till omedelbar betalning.

Ränterisken reduceras primärt genom att Bolagets utlåning ska fullt finansieras av matchande villkor avseende räntebindningstid för Bolagets inlåning. Alla eventuella fluktuationer i finansieringskostnaden överförs således på HoldCo:s.

För att minimera valutarisken tillåter Bolaget ingen valutaexponering. Vid emission eller upptagande av lån i utländsk valuta ska både kapital och ränta säkras mot SEK så att ingen valutarisk uppstår. För att hantera Bolagets valutarisk får valutaterminer och valutaswappar användas. All Bolagets utlåning sker i SEK.

## 2.3 Operativa risker

De operativa riskerna begränsas och hanteras genom avtal med olika professionella aktörer. Hansan AB ansvarar för Bolagets operationella drift och förvaltning. Hansan AB ska vidare enligt avtal med Bolaget tillvarata och företräda Bolagets alla intressen gentemot olika intressenter. Advokatfirman Glimstedt har ansvar att hitta ersättare till Hansan AB om Hansan AB försätts i konkurs eller annars blir oförmögen att utföra sitt uppdrag gentemot Bolaget.

## 2.4 Risker avseende tillgångarna i säkerhetspoolen

Bolaget hanterar marknadsrisken och begränsar denna genom att följa de portföljrestriktioner som antagits och för vilka redogjorts för ovan under avsnitt 2.1.

### 3 BESKRIVNING AV SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB:S MTN-PROGRAM

#### 3.1 Allmänt

Detta MTN-program utgör en ram under vilken Bolaget har möjlighet att löpande uppta lån i SEK med en löptid om lägst ett (1) år och inom ett vid varje tid högsta utestående belopp om SEK TOLV MILJARDER (12 000 000 000). Bolagets styrelse förbehåller sig rätten att höja eller sänka rambeloppet, genom avtal med Emissionsinstitutet.

Lån upptas genom utgivande av fritt överlåtbara löpande skuldebrev, så kallade MTN. Varje MTN representeras av valörer om SEK 1 000 000 eller hela multiplar därav. Alternativt representeras MTN av en annan högre valör som överenskomms mellan Bolaget och Utgivande Institut. MTN representeras dock alltid av valörer om minst motvärdet i SEK av EUR 100 000.

Under MTN-programmet kan Bolaget emittera MTN som löper med fast ränta, rörlig ränta, eller utan ränta (s.k. nollkuponglån). Räntebereäkningar utförs i förekommande fall av Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut).

Avkastningen på en MTN är en funktion av det pris till vilken MTN förvärvas, den räntesats som gäller för MTN samt eventuellt courtage eller annan kostnad för förvärv av MTN.

För samtliga MTN som ges ut under MTN-programmet ska Allmänna Villkor gälla. Allmänna Villkor för MTN återges under avsnitt 6. Därjämte ska för varje MTN kompletterande Slutliga Villkor gälla tillsammans med Allmänna Villkor. Slutliga Villkor för MTN som erbjuds allmänheten inges till Finansinspektionen och kommer att offentliggöras samt finnas tillgängliga på Bolagets huvudkontor både i elektronisk och fysisk form samt på Bolagets hemsida ([www.svenskfastighetsfinansiering.se](http://www.svenskfastighetsfinansiering.se)).

Syftet med de MTN som kommer att utges är att genom kapitalmarknadsfinansiering sprida refinansieringsrisker för Ägarna och minska det bankberoende som finns i nuvarande upplåningsstrukturer.

MTN och därtill hörande dokumentation ska styras av och tolkas i enlighet med svensk lag. Värdepapperen är utgivna i enlighet med tillämpliga bestämmelser i aktiebolagslagen (2005:551) och lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Beslut om att upprätta MTN-programmet fattades av Bolagets styrelse den 18 december 2014. MTN-programmet har upprättats i enlighet med svensk rätt.

För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospektet hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstitutet. Emissionsinstitutet har inte separat verifierat informationen i Grundprospektet.

#### 3.2 Form av värdepapper samt identifiering

Bolagets MTN är anslutna, och kommer fortsättningsvis att vara anslutna, till Euroclear Swedens kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper ges ut. Slutliga Villkor innehåller, det från Euroclear Sweden erhållna, internationella numret för värdepappersidentifiering, International Securities Identification Number ("ISIN") för varje Lån.

#### 3.3 Upptagande till handel på reglerad marknad

Bolaget kommer att inge ansökan om inregistrering av vissa MTN hos Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad enligt vad som anges i Slutliga Villkor. Aktuell marknadsplats kommer efter ansökan om inregistrering göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att MTN registreras.

#### 3.4 Kostnader och skatt

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med utgivande av MTN såsom kostnader för framtagande av prospekt, upptagande till handel på en reglerad marknad, dokumentation, avgifter till Euroclear Sweden m.m. De sammanlagda kostnaderna för detta uppskattas till SEK 250 000 per år. Ytterligare kostnader relaterade till enskilda MTN kommer att anges i Slutliga Villkor.

Om inte annat anges i Slutliga Villkor verkställer Euroclear Sweden avdrag för preliminär skatt, för närvarande 30 procent på utbetald ränta, för fysisk person bosatt i Sverige och för svenskt dödsbo.

### **3.5 Försäljning, pris och ytterligare information**

Försäljning sker genom att Utgivande Institut erhåller ett emissions- och försäljningsuppdrag. Förfarande med teckning och teckningsperiod används inte. Köp och försäljning av värdepapper sker normalt genom OTC-handel (over the counter). Likvid mot leverans av värdepapper sker genom Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Institut) försorg i Euroclear Swedens system.

Marknadspriset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta samt föregående ränteförfallodag. Information om aktuella priser återfinns på Nasdaq Stockholms hemsida ([www.nasdaqomxnordic.com](http://www.nasdaqomxnordic.com)).

Eftersom skuldförbindelser under MTN kan komma att ges ut löpande under en längre tid är det inte möjligt att ange en enhetlig försäljningskurs eller något annat fast pris för MTN. Priset fastställs för varje transaktion genom överenskommelse mellan köpare och säljare.

### **3.6 Status**

MTN utgör en skuldförbindelse säkerställd genom en pool av fordringar med vidhängande pant i fastigheter och aktier eller andelar i fastighetsägande bolag ("Säkerheten"), på det sätt som närmare beskrivs i avsnitt 5.

I den mån Säkerheten inte förslår till återbetalning av MTN, kommer MTN att medföra rätt till betalning jämsides Bolagets övriga icke säkerställda betalningsförpliktelser (om några) och före Bolagets efterställda betalningsförpliktelser i den mån inte annat är föreskrivet i lag.

### **3.7 Emissionslikvidens användning**

Emissionslikviden från MTN utgivna av SFF kommer att vidareutlånas på så vis som beskrivs i avsnitt 5.1.2 och i huvudsak användas för att finansiera fastigheter inklusive refinansiering av existerande fastighetslån.

SFF har etablerat ett grönt ramverk för utgivning av Gröna MTN med tillhörande oberoende utlåtande. Det gröna ramverket och det oberoende utlåtandet finns tillgängligt på Bolagets hemsida ([www.svenskfastighetsfinansiering.se](http://www.svenskfastighetsfinansiering.se)).

## 4 PRODUKTBESKRIVNING OCH YTTERLIGARE DEFINITIONER

Nedan följer en beskrivning och exempel av vanliga konstruktioner och termer som förekommer i Allmänna Villkor och som tillämpas tillsammans vid utgivande av MTN under MTN-programmet. Konstruktion av varje MTN framgår av respektive Slutliga Villkor. För beskrivning av nedanstående definitioner se Allmänna Villkor under avsnitt 7.

### 4.1 Räntekonstruktioner

Enligt Allmänna Villkor finns möjlighet att utge MTN med olika räntekonstruktioner. Aktuell ränta för utgivet Lån specificeras i Slutliga Villkor. Lån emitteras med någon av följande räntekonstruktioner:

#### 4.1.1 Lån med fast ränta

Lånet löper med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen, om inte annat framgår av tillämpliga Slutliga Villkor.

Räntan erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Lån i SEK.

Med Ränteförfallodag för fast ränta avses den sista dagen i varje Ränteperiod dock att om någon sådan dag inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag, om inte annat föreskrivs i tillämpliga Slutliga Villkor. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Ränteförfallodagen.

#### 4.1.2 Lån med rörlig ränta (FRN)

Lånet löper med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av räntebasen med tillägg av räntebasmarginalen för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen ger ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Räntan erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 för Lån i SEK.

Med Ränteförfallodag för Lån med rörlig ränta avses den sista dagen i varje Ränteperiod dock att om någon sådan dag inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag, om inte annat föreskrivs i tillämpliga Slutliga Villkor.

#### 4.1.3 Räntebas för rörlig ränta

Räntebasen för MTN i SEK är STIBOR.

”STIBOR” är:

- a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller
- b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden, kvoten (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank Abp<sup>1</sup>, filial i Sverige, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller

---

<sup>1</sup> Genom fusion den 1 oktober 2018 uppgick Nordea Bank AB (publ) i Nordea Bank Abp. Nordea Bank Abp har övertagit Nordea Bank AB:s (publ) åtaganden som Emissionsinstitut.

- c) om ingen räntesats anges enligt punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Institutets skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på internbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränteperioden.

STIBOR tillhandahålls inte per dagen för detta Grundprospekt av administratör som ingår i det register som avses i artikel 36 i Benchmarkförordningen.

Historik över STIBOR återfinns via följande länk ([www.riksbank.se/sv/Rantor-och-valutakurser/](http://www.riksbank.se/sv/Rantor-och-valutakurser/)).

#### **4.1.4 Lån utan ränta (s.k. Nollkuponglån)**

Om Lånet är specificerat som Nollkuponglån ska Lånet löpa utan ränta, d.v.s. MTN säljs till en kurs understigande, lika med eller överstigande Nominellt Belopp där avkastningen erhålls på Återbetalningsdagen i och med återbetalning av Nominellt Belopp.

#### **4.2 Dagberäkning av ränteperiod**

”30/360” ska beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden.

”Faktisk/360” ska beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

#### **4.3 Inlösen**

Lån förfaller till betalning med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor på Återbetalningsdagen. Denna dag framgår av Slutliga Villkor.

#### **4.4 MTN med förtida lösenmöjligheter för Bolaget**

Om möjlighet för Bolaget till förtida inlösen specificerats i Slutliga Villkor kan Bolaget, i enlighet med vad som föreskrivs i Slutliga Villkor, helt eller delvis återbetala Lån tillsammans med upplupen ränta (om någon) före Återbetalningsdagen.

## 5 INFORMATION OM SÄKERSTÄLLANDE AV MTN UTGIVNA UNDER SFF:S MTN-PROGRAM

Nedan följer i enlighet med Prospektförordningen och Prospektdirektivet, information om de bakomliggande tillgångar som utgör säkerhet för MTN utgivna under MTN-programmet samt information om de juridiska personer som svarar för tillgångarna.

SFF är etablerat som ett finansbolag åt dess ägare. Det är således fastigheter ägda inom respektive Ägares koncern och aktier eller andelar i PropCo:s som ultimata utgör säkerhet för åtagandena under MTN-programmet. På sätt som närmare beskrivs i avsnitt 5.4 skapas via internreverser med vidhängande säkerhet en pool av tillgångar i Bolaget som i sin tur pantsätts gentemot MTN-investerarna. Genom borgen från respektive Ägare säkerställs löpande kassaflöden samt återbetalningsförmågan.

Den pool av tillgångar som Bolaget ställer som säkerhet för åtagandena under MTN-programmet är en öppen struktur, innebärande att den kan variera över tiden inom de restriktioner som finns uppsatta. Dessa restriktioner kan gälla geografisk placering, fastighetstyp, vakansgrad m.fl., vilka beskrivs närmare i avsnitt 5.1.

### 5.1 De underliggande tillgångarna

#### 5.1.1 Allmänt

Fastigheterna är helägda inom respektive Ägares koncern och pantsatta till förmån för MTN-investerarna genom internreverser med vidhängande pantbrev (och i förekommande fall pantbrevsansökningar avseende uttagande av ytterligare pantbrev) i fastigheter enligt vad som beskrivs nedan.

Överlämnade pantbrev i en enskild fastighet måste utgöra samtliga uttagna pantbrev i aktuell fastighet och måste motsvara minst 50 procent av lånebeloppet under relevant Koncerninternt Lån.

Motsvarar uttagna pantbrev mindre än 100 procent av lånebeloppet är även samtliga aktier eller andelar i aktuellt fastighetsägande bolag pantsatta för åtagandena under MTN-programmet. I de fall pantbreven i respektive fastighet motsvarar mindre än 100 procent av aktuellt lånebelopp upprättas även ansökningar om uttagande av ytterligare pantbrev upp till hela lånebeloppet.

Motsvarar uttagna pantbrev 100 procent av lånebeloppet är även ett tillskjutet belopp uppgående till en (1) procent av lånebeloppet pantsatt.

För att säkerställa löpande kassaflöden samt återbetalningsförmågan går Ägarna i borgen såsom för egen skuld för samtliga av sina respektive koncernbolags åtaganden.

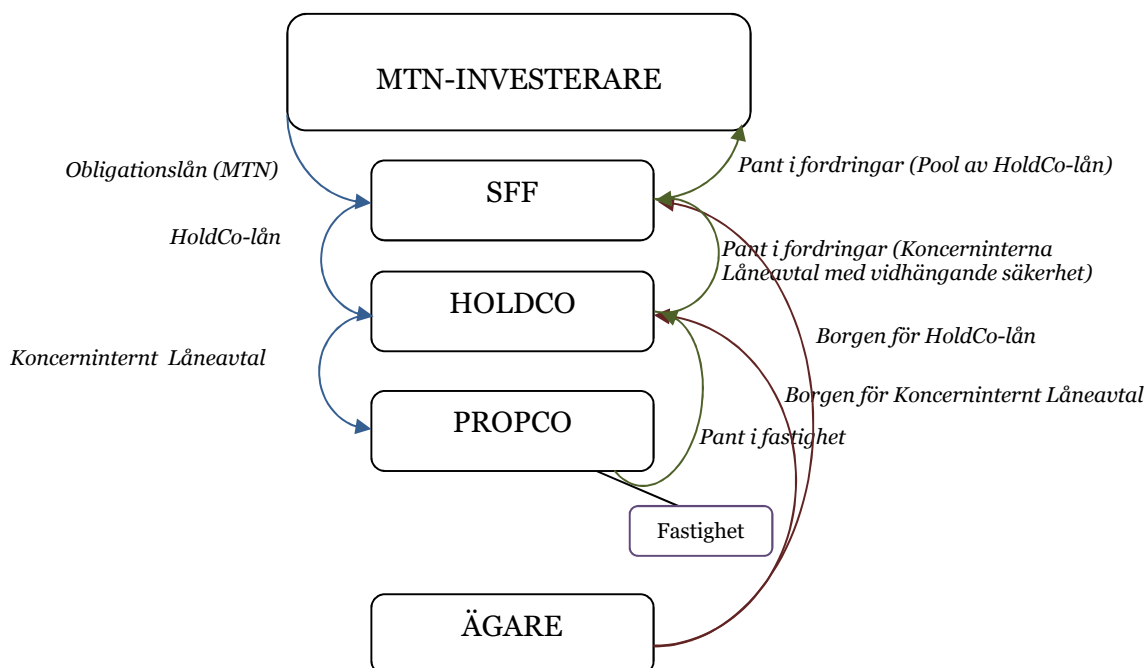
#### 5.1.2 Hur säkerhetsmassan skapas

Säkerhetsmassan skapas för varje säkerställd fastighet enligt följande steg:

- *PropCo upptar ett Koncerninternt Lån från HoldCo* med pant i fastigheten, enligt något av de två alternativ som anges i avsnitt 5.1.3.
- *HoldCo upptar ett HoldCo-lån från SFF* med pant i HoldCo:s fordran enligt det Koncerninterna Lånet, med vidhängande säkerhet.
- *SFF pantsätter sin fordran* enligt HoldCo-lånet med vidhängande säkerhet, till MTN-investerarna.
- *Ägaren går i borgen* såsom för egen skuld för PropCo:s och HoldCo:s skulder enligt ovan.



Säkerhetsstrukturen kan översiktligt (se vidare nedan) illustreras enligt följande:



### 5.1.3 Alternativa sätt av säkerställande

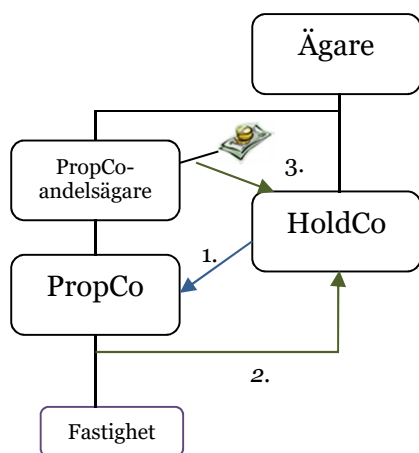
Varje fastighet säkerställs under MTN-programmet enligt ett av följande alternativ (alternativet väljs av aktuell Ägare inför upptagande av Koncerninternt Lån);

- A) Pant i fastigheter med utfärdade pantbrev motsvarande 100 procent av aktuellt lånebelopp och pant i ett tillskjutet kontantbelopp motsvarande en procent (1 procent) av aktuellt lånebelopp ("Tillskjutet Belopp"), eller
- B) Pant i fastigheter med utfärdade pantbrev motsvarande minst 50 procent, och upp till 100 procent, av aktuellt lånebelopp och pant i samtliga aktier/andelar i aktuellt PropCo.

I de fall pantbrev i respektive fastighet motsvarar mindre än 100 procent av aktuellt lånebelopp upprättas även ansökningar om uttagande av ytterligare pantbrev upp till hela lånebeloppet på det sätt som närmare beskrivs i avsnitt 5.1.6.

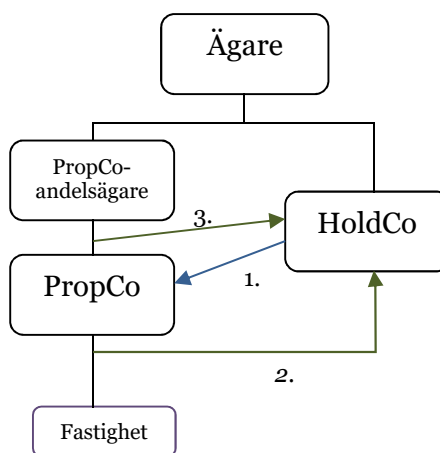
De två alternativen kan illustreras enligt följande:

#### Alternativ A



1. Koncerninternt Lån
2. Pant i fastigheter med utfärdade pantbrev om 100 procent av lånets belopp
3. Pant i Tillskjutet Belopp motsvarande 1 procent av lånets belopp

#### Alternativ B



1. Koncerninternt Lån
2. Pant i fastigheter med utfärdade pantbrev om minst 50 procent av lånets belopp, pantbrevsansökningar överlämnas om resterande belopp
3. Pant i samtliga aktier/andelar i PropCo

### 5.1.4 Prioriterade marknadsområden

Fastigheterna som ligger till grund för panten måste befinna sig inom respektive Ägares prioriterade marknadsområde samt passa in under de begränsningar som finns uppsatta för respektive Ägares fastighetsinnehav.

Respektive Ägares prioriterade marknadsområde är:

#### Catena AB (publ)

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

#### Diös Fastigheter AB (publ)

Tätorterna Borlänge, Falun, Gävle, Luleå, Skellefteå, Sundsvall, Umeå samt Östersund.

#### Fabege AB (publ)

Stockholms innerstad, d.v.s. Stockholm city, Södermalm, Norrmalm, Östermalm och Kungsholmen, Hammarby Sjöstad samt Solna, d.v.s. Solna Business Park och Arenastaden.

#### Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Göteborgs kommun, Mölndals kommun samt Härryda kommun.

#### Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Malmö kommun, Lunds kommun, Helsingborgs kommun samt Burlövs kommun.

### 5.1.5 LTV-kovenanter

Genom de krav avseende LTV som finns för varje lån som ingår i den pantsatta poolen minskar risken för att den underliggande tillgångens värde sjunker under det nominella värdet för lånet. Endast fastigheter med följande typkoder får ingå i poolen som ställs som säkerhet för MTN-investerarna. Nedanstående tabell anger även högsta tillåtna belåningsgrad vid lånetillfället per typkod.

<b>Fastighet</b>	<b>Typkod</b>	<b>Högsta tillåtna initiala LTV-nivå</b>
Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder	320	72 %
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler	321	67 %
Hyreshusenhet, hotell- eller restaurangbyggnad	322	60 %
Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler	325	67 %
Hyreshusenhet, kontor inom industrimark	326	67 %
Industrienhet, industrihotell	420	60 %
Industrienhet, metall- och maskinindustri	423	60 %
Industrienhet, annan tillverkningsindustri	426	60 %
Industrienhet, reparationsverkstad	431	60 %
Industrienhet, lager	432	60 %
Specialenhet, distributionsbyggnad	820	65 %
Specialenhet, vårdbyggnad	823	70 %
Specialenhet, skolbyggnad	825	70 %
Specialenhet, kulturbyggnad	826	70 %
Specialenhet, kommunikationsbyggnad	829	70 %

Aktuell fastighetstyp ska ingå i låntagarens långsiktiga prioriterade verksamhet. Pantsatta fastigheter får inte vara under konstruktion eller under omfattande ombyggnad vilket väsentligen påverkar fastighetens kassaflöde negativt. Vidare får inte fastigheter vara samintecknade med andra fastigheter. Uttagande av ytterligare pantbrev och pantsättning av fastigheter för andra åtaganden än engagemanget gentemot Bolaget är inte tillåtet. Enligt LTV-kovenanterna kan Bolaget (med avseende på HoldCo-lån och matchande Koncerninternt Lån) ge flera lån med en viss fastighet som säkerhet men får aldrig ta flera olika fastigheter som pant för ett lån.

LTV-värdet kontrolleras vid pantsättningen och därefter varje kvartal. En fullständig värdering av fastigheterna ska utföras av en godkänd värderingsfirma vid pantsättning och en gång varje kalenderår därefter. De kvartal en fullständig värdering inte utförs, ska en desktop-värdering av fastigheterna utföras av godkänd värderingsfirma en gång per år och två gånger per år av Ägarna. En desktop-värdering avser en värdering av en fastighet med värdetidpunkt per den sista dagen i varje kalenderkvartal. De godkända värderingsfirmorna är:

- DTZ Sweden AB (under varumärket Cushman & Wakefield)
- Forum Fastighetsekonomi AB
- NewSec Advice AB
- Savills Sweden AB
- Bryggan Fastighetsekonomi (innefattande Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi Aktiebolag, Göteborgsbryggan Fastighetsekonomi Kommanditbolag, Malmöbryggan Fastighetsekonomi Aktiebolag samt Norrbryggan AB)

En uppsägningsgrund inträffar i de fall LTV för en enskild fastighet vid någon tidpunkt överstiger 77 procent förutom vad gäller fastigheter med typkod 322, 420, 423, 426, 431 och 432 då en uppsägningsgrund inträffar i de fall LTV för en enskild fastighet vid någon tidpunkt överstiger 72 procent.

### **5.1.6 Uttagande av pantbrev enligt pantbrevsansökningar**

Överlämnade pantbrev i en enskild fastighet måste utgöra samtliga uttagna pantbrev i aktuell fastighet och måste motsvara minst 50 procent av lånebeloppet under relevant Koncerninternt Lån. I de fall pantbrev i respektive fastighet motsvarar mindre än 100 procent av aktuellt lånebelopp upprättas även ansökningar om uttagande av ytterligare pantbrev upp till hela lånebeloppet. Pantbrevsansökningarna överlämnas odaterade till Säkerhetsagenten. PropCo åtar sig under MTN-programmet att tillse att pantbrevsansökningarna alltid är giltiga.

För det fall LTV för en enskild fastighet med typkod 322, 420, 423, 426, 431 eller 432 vid någon tidpunkt överstiger 70 procent respektive om en enskild fastighet med typkod 320, 321, 325, 326, 820, 823, 825, 826 eller 829 vid någon tidpunkt överstiger 75 procent, ska Säkerhetsagenten inge de överlämnade pantbrevsansökningarna för relevant fastighet till inskrivningsmyndigheten motsvarande resterande andel av aktuellt lånebelopp.

PropCo ska omedelbart erlägga betalning av stämpelskatt, samt tillse att undertecknade pantbrevsansökningar och utställd fullmakt avseende uttagandet av ytterligare pantbrev är giltiga vid ingivande av pantbrevsansökningarna. Om PropCo inte erlägger betalning av stämpelskatt omfattas denna förpliktelse av dess Ägares borgensåtagande. Om inte heller Ägaren erlägger betalning föreligger en uppsägningsgrund under MTN-programmet. Säkerhetsagenten äger rätt att, för PropCo:s räkning, förfoga över SFF:s kassa i den mån det krävs för att erlägga stämpelskatt vid uttagande av ytterligare pantbrev enligt pantbrevsansökningarna.

#### **5.1.7 Ytterligare restriktioner**

Följande begränsningar gäller för poolen av säkerheter:

- Utlåning med pant i fastigheter med typkod 420, 423, 426, 431, 432 eller 820 får tillsammans maximalt uppgå till 20 procent.
- Utlåning med pant i fastigheter med typkod 322 får maximalt uppgå till 5 procent.
- Utlåning med pant i fastigheter med typkod 321, 325 och 326 måste till minst 65 procent vara lokaliserade till Stockholm, Göteborg och/eller Öresundsregionen.
- Utlåning med pant i fastigheter som ägs av PropCo:s som kontrolleras av en och samma Ägare får maximalt uppgå till 50 procent (eller, om mer än två Ägare inte längre kontrollerar aktierna i Bolaget, 55 procent).

Vidare gäller att inte mer än 20 procent av hyresintäkterna för en enskild pantsatt fastighet får komma från en Ägare eller ett bolag i en ägarkoncern. För det fall en enskild hyresgäst står för mer än 85 procent av en pantsatt fastighets hyresintäkter, ska WALE (dvs. den viktade genomsnittliga kvarvarande hyresperioden för en fastighet) för sådan hyresgäst vara minst 30 månader.

Vid tidpunkten för pantsättning av en fastighet ska fastighetens ekonomiska vakansgrad vara högst fem (5) procent för fastighet med typkod 322, 420, 423, 426, 431, 432 eller 820, och högst tio (10) procent för fastighet med typkod 320, 321, 325, 326, 823, 825, 826 eller 829.

Vid tidpunkten för pantsättning av en fastighet ska fastighetens WALE vara lägst 30 månader för fastighet med typkod 322 respektive lägst 24 månader för fastighet med övriga godkända typkoder (beräknas på kommersiella avtal).

#### **5.1.8 Byte av säkerhet**

Lån med vidhängande säkerhet som ingår i säkerhetspoolen kan lösas och ersättas med ett nytt lån med en annan fastighet som vidhängande säkerhet. Säkerhetsbyte innebär att ett HoldCo-lån (med tillhörande och matchande Koncerninternt Lån och dess vidhängande säkerheter) återbetalas och säkerheten för detta lån frisläpps, varefter nya motsvarande HoldCo-lån upptas, med nya tillhörande Koncerninternerna Lån och pant i ny säkerhetsmassa.

Säkerhetsbyte kan inte ske utan Säkerhetsagentens godkännande. Säkerhetsbyte inleds därför med att Bolaget tillställer Säkerhetsagenten en begäran om godkännande av åtgärden. Legal opinion innehållande ett rättsutlåtande att Fordringshavarnas rättsliga ställning inte påverkas av ifrågavarande åtgärd utfärdas och biläggs begäran. Säkerhetsagenten granskar handlingarna och lämnar, om lämpligt, därefter godkännande till åtgärden.

Därefter återbetalas berörda Koncerninternerna Lån och HoldCo-lån samtidigt, betalningen sker till återbetalningskontot (konto hos Bolaget pantsatt till Fordringshavarna).

När HoldCo-lån med tillhörande Koncerninternerna Lån enligt Säkerhetsagentens skäliga uppfattning oåterkalleligen har återbetalats frisläpper Säkerhetsagenten panten.

HoldCo-lån med tillhörande Koncerninternerna Lån kan även, på motsvarande vis, efter utfärdad legal opinion och Säkerhetsagentens godkännande, återbetalas och kvittas mot nya HoldCo-lån med tillhörande Koncerninternerna Lån, d.v.s. byte av säkerhet sker i sådana fall utan likvidflöden.

### **5.1.9 Matchning av lån**

De Koncerninterna Lånens belopp och HoldCo-lånens belopp matchas initialt med belopp på utgiven MTN. Tillgångarna är av olika löptid men det finns initialt alltid en beloppsmässig matchning mellan de MTN som ges ut och vidareutlåning genom HoldCo-lån och Koncerninterna Lån. Vid återbetalning av HoldCo-lån och matchande Koncerninternt Lån sker detta till det pantsatta återbetalningskontot. För att möjliggöra hantering av nödvändig matchning av lån har Bolaget rätt att neka förtida återbetalning respektive besluta om förlängning av HoldCo-låns förfallodag med upp till tolv (12) månader.

### **5.2 Säkerhetsagenten och realisation av säkerheter**

Säkerhetsagenten agerar som representant för MTN-innehavarna. Säkerhetsagenten följer upp de restriktioner som finns hos Bolaget, hanterar panter samt tar hand om alla frågor som kan ligga i investerarnas intressen. Krävs beslut i vissa frågor kallar Säkerhetsagenten till fordringshavarmöte enligt Allmänna Villkor.

Skulle en låntagande koncern få problem att fullfölja sina åtaganden gentemot SFF, realiserar Bolaget eller Säkerhetsagenten säkerheten. Detta tar vanligtvis flera månader och under denna period kan en likviditetsstress uppkomma i Bolaget. För att förebygga denna är SFF skyldig att hålla en likviditetsbuffert. All säkerställd utlåning från SFF förfaller till betalning på begäran från Bolaget.

### **5.3 Likviditets- och soliditetskrav, tillåten skuldsättning**

I de fall något åtagande under låneavtalen inte fullgörs kan panterna komma att realiseras. Under denna tid behövs en kassabuffert hos Bolaget för att säkerställa dess kassaflöden gentemot MTN-investerarna. Bolagets likviditet ska vid varje tillfälle uppgå till minst 4,75 procent av utestående MTN.

För det fall 3 månaders STIBOR vid någon tidpunkt överstiger 3,0 procent ska Bolaget tillse att dess likviditet vid varje tillfälle (och så länge sådant förhållande råder) uppgår till minst 5,75 procent, för det fall 3 månaders STIBOR vid någon tidpunkt överstiger 6,0 procent ska Bolaget tillse att dess likviditet vid varje tillfälle uppgår till minst 6,75 procent, samt för det fall 3 månaders STIBOR vid någon tidpunkt överstiger 9,0 procent ska Bolaget tillse att dess likviditet vid varje tillfälle uppgår till minst 7,75 procent.

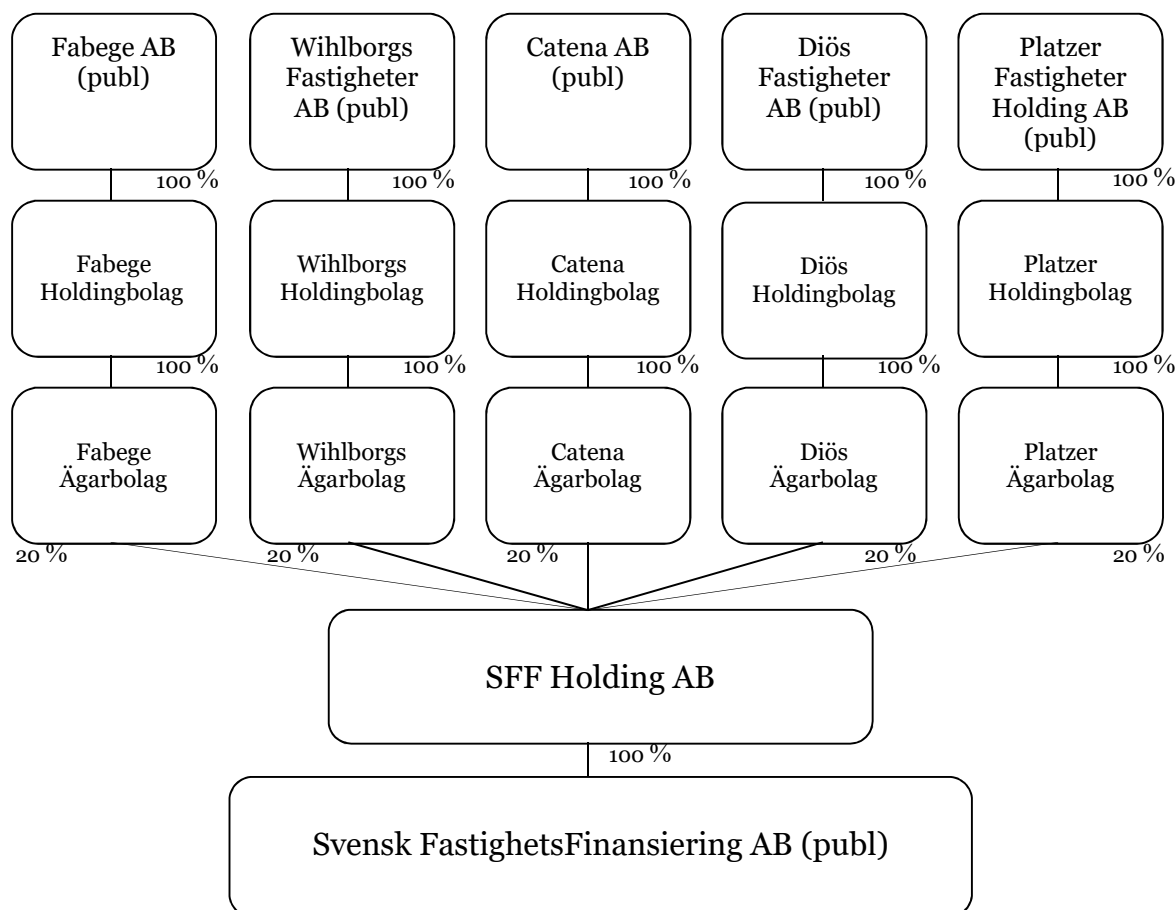
Bolaget ska dessutom ha en soliditet på minst 10,0 procent.

Tillåten skuld för Bolaget, så länge någon MTN utestår, är endast skuld som är säkerställd under eller efterställd i enlighet med Pantavtalet samt kortfristig icke räntebärande skuld om maximalt SEK 5 000 000 och som inte är del av bolagets ordinarie finansieringsverksamhet.

## 5.4 Struktur och kapitalisering

### 5.4.1 Struktur

SFF ägs till 100 procent av SFF Holding AB (publ) ("SFF Holding"), org.nr 556958-5606. SFF Holding i sin tur ägs till lika delar, via den bolagsstruktur som anges nedan av Catena AB (publ), Diös Fastigheter AB (publ), Fabege AB (publ), Platzer Fastigheter Holding AB (publ) och Wihlborgs Fastigheter AB (publ).

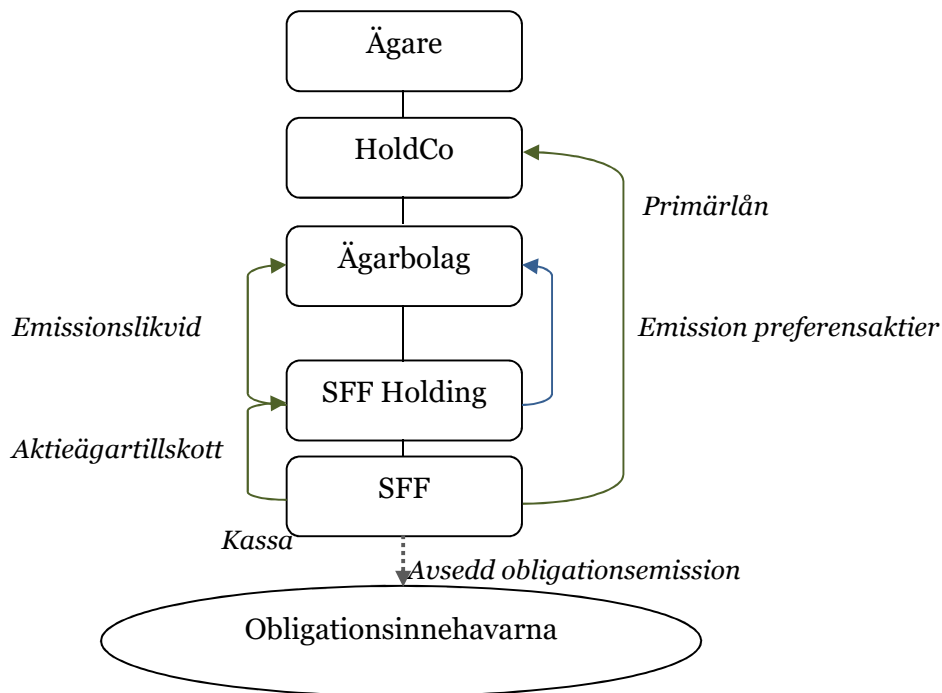


### 5.4.2 Kapitalisering genom primärlån och emission av preferensaktier

För att de ovan angivna likviditets- och soliditetskovenanterna ska vara uppfyllda vid varje tillfälle kapitaliseras SFF i nödvändig utsträckning inför utgivande av MTN genom upptagande av primärlån och emission av preferensaktier. Preferensaktier emitteras i SFF Holding AB till låntagande parter. Emissionslikviden för preferensaktierna beräknas så att soliditetskovenanten för SFF alltid är uppfylld.

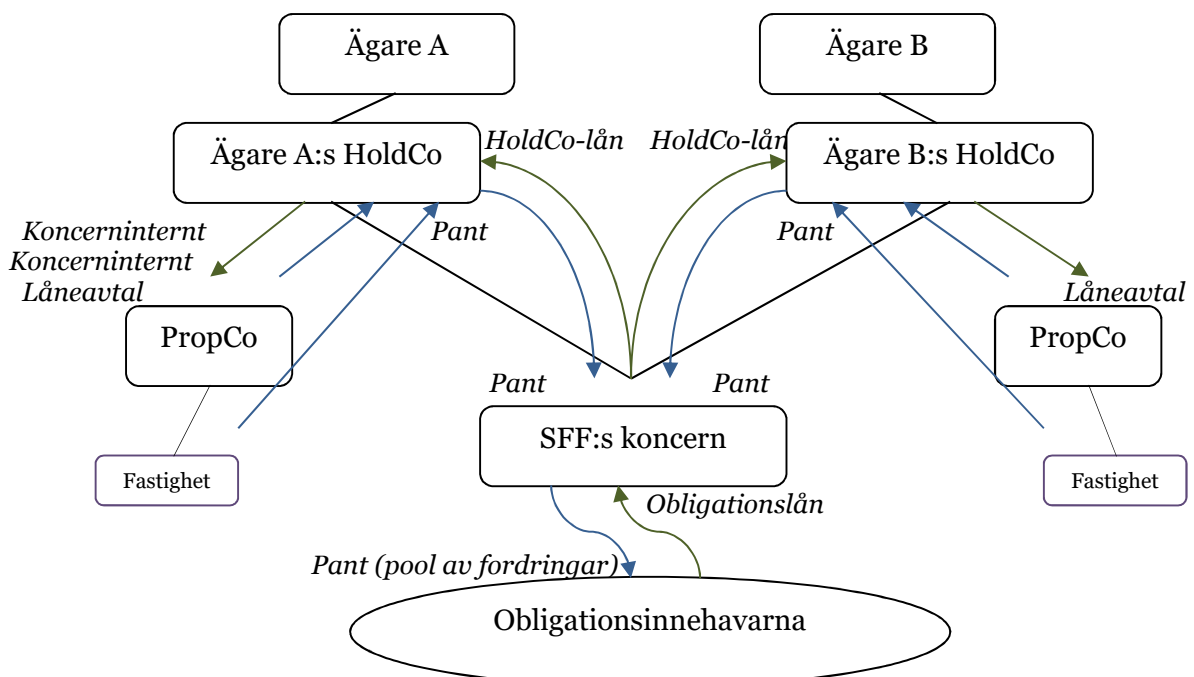
Av emissionslikviden för preferensaktierna återbetalas viss del som primärlån och återstoden blir kvar som kassa. På detta sätt säkerställs att likviditetskovenanten enligt ovan alltid är uppfylld. Primärlånefordringarna täcker tillsammans med kassan kravet enligt soliditetskovenanten. Kassan täcker kravet enligt likviditetskovenanten.

Strukturen kan illustreras enligt följande:



Preferensaktier emitteras och primärlån lämnas vid och i förhållande till partens utnyttjande av MTN-programmet. Olika parter äger således olika andel i SFF:s koncern vid olika tidpunkter. Preferensaktierna är dock röstsvaga och berättigar inte till utdelning, varför Ägarnas inflytande över SFF inte kommer påverkas.

Först efter det att preferensaktierna är emitterade och likviden tillskjutits Bolaget skapas säkerhetsstrukturen enligt ovan genom att PropCo upptar Koncerninterna Lån med sitt HoldCo som långgivare och HoldCo upptar motsvarande HoldCo-lån från SFF, med säkerhet enligt vad som beskrivs ovan, vilket kan illustreras enligt följande:



Efter det att berörda HoldCo-lån slutligt återbetalats återbetalas även aktuellt primärlån, inlöses berörda preferensaktier och återbetalas kassan i motsvarande utsträckning.

## 5.5 Information om Ägarna

Nedanstående information om Ägarna har återgivits exakt i enlighet med den information som Ägarna själva har offentliggjort. Såvitt SFF känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av Ägarna har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen missvisande.

### 5.5.1 Catena AB (publ)

Catena AB (publ) ("Catena"), org.nr 556294-1715, är ett ledande fastighetsbolag inom logistik som fokuserar på hållbara och kostnadseffektiva logistikfastigheter i attraktiva lägen med långsiktiga kundrelationer. Fastighetsbeståndet är till största delen beläget i södra Sverige, från Malmö till Stockholm. Catena affärsidé är att på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien.

Catena bildades den 20 januari 1987 och har sitt säte i Helsingborg. Catenas postadress är Box 5003, 250 05 Helsingborg med besöksadress Landskronavägen 23, 252 32 Helsingborg. Telefonnummer till växeln är 042-449 22 00. Årsredovisning liksom andra relevanta dokument hålls tillgängligt via Catenas webbplats ([catenafastigheter.se](http://catenafastigheter.se)) och kan även kostnadsfritt erhållas från Catena.

Catenas fastighetsbestånd hade per den 30 september 2018 ett totalt värde om 14 257 Mkr.

Catena är noterat på Nasdaq Stockholm (Nordic Mid Cap).

Catenas revisor är registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, org.nr 556029-6740, 113 97 Stockholm. Catenas huvudrevisor är auktoriserade revisorn Mats Åkerlund. Mats Åkerlund valdes på årsstämman 2018 som huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2019.

Catenas styrelse utgörs av Gustaf Hermelin, Henry Klotz, Katarina Wallin, Ingela Bendrot, Tomas Andersson, Bo Forsén och Hélène Briggert.

**Gustaf Hermelin**, Björkvik, född 1956. Styrelseordförande, invald i styrelsen 2013. Ekonomistudier, Handelshögskolan i Stockholm. Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseordförande för Catena AB. Aktieinnehav i Catena, 1 562 400 (genom bolag). Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden: Beroende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och beroende i förhållande till större aktieägare.

**Henry Klotz**, London, född 1944. Styrelseledamot, invald i styrelsen 2007. Ingenjör. Huvudsaklig sysselsättning: Executive Chairman i CLS Holdings plc. Övriga förtroendeuppdrag: Styrelseledamot i ett stort antal bolag inom CLS-koncernen. Inget aktieinnehav i Catena. Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.

**Ingela Bendrot**, Täby, född 1962. Styrelseledamot, invald i styrelsen 2018. Kemiingenjör. Aktieinnehav i Catena 200 stycken. Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och oberoende till större aktieägare.

**Tomas Andersson**, Rönninge, född 1956. Styrelseledamot, invald i styrelsen 2018. Ekonom från Stockholms Universitet, juridikstudier. Huvudsakliga sysselsättning: Eget bolag. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Södertälje Science Park. Inget aktieinnehav i Catena. Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och beroende i förhållande till större aktieägare.

**Katarina Wallin**, Danderyd, född 1970. Styrelseledamot, invald i styrelsen 2013. Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan. Beteendevetenskap och företagsekonomi vid Stockholms universitet. Huvudsaklig sysselsättning: Strategikonsult och delägare i Evidensgruppen. Övriga förtroendeuppdrag: Styrelseordförande i Belatchew Arkitekter AB samt Bernow Lindqvist Wallin AB, styrelseledamot i Ekologigruppen AB, Evidens blw AB, Au Point AB samt Evimetrix AB. Adjungerad Styrelseledamot i BFAB samt i VOK AB. Inget aktieinnehav i Catena. Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och oberoende i förhållande till större aktieägare.



**Bo Forsén**, Ljunghusen, född 1948. Styrelseledamot, invald i styrelsen i december 2012. Ekonom från Lunds Universitet. Huvudsaklig sysselsättning: Styrelsearbete. Övriga förtroendeuppdrag: Styrelseordförande Scandinavian Resort AB och Norén Fastigheter AB. Styrelseledamot i Roxtec AB, Backahill AB och Cale AB. Aktieinnehav i Catena 1 000 (genom bolag). Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och oberoende i förhållande till de större aktieägarna.

**Hélène Briggert**, Stockholm, född 1985. Styrelseledamot, invald i styrelsen 2017. Civilekonom från Lunds Universitet. Huvudsakliga sysselsättning delägare i HEG & Partners Fastigheter 5 AB (köper, säljer och förvaltar fastigheter). Aktieinnehav i Catena, 800 stycken. Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och oberoende i förhållande till de större aktieägarna.

### **Koncernledning**

**Benny Thøgersen, VD**, född 1966. Fil. kand. idrottspedagogik och ICA-utbildning på universitetsnivå. Tidigare VD Knapp AB och Nordenchef. Consafe Logistics Holding AB, Product Manager-strategisk utveckling. Akzo Nobel Decorative Coatings AB, Nordic Distribution Manager. Aktieinnehav i Catena 1 600 stycken.

**Peter Andersson, vVD, CFO**, Ängelholm, född 1966, civilekonom. Tidigare ekonomi- och finansdirektör i Brinova Fastigheter AB samt ekonomichef i Fastighets AB Skånehus. Aktieinnehav i Catena 500 stycken.

**Sofie Bennsten, HR-ansvarig**, Helsingborg, född 1969, ekonom. Tidigare administrativ chef i Brinova Fastigheter AB 2004 - 2012. Tidigare redovisningschef på Brinova Fastigheter AB 2000 - 2004. Aktieinnehav i Catena 200 stycken.

**Göran Jönsson, Regionchef Helsingborg**, Landskrona, född 1961, byggnadsingenjör. Tidigare affärsområdeschef för Kommersiellt/Bostäder i Brinova Fastigheter AB samt VD i Maintech Förvaltning Syd. Inget aktieinnehav i Catena

**Maths Carreman, Regionchef Stockholm**, Nyköping, född 1958, byggnadsingenjör. Tidigare enhetschef Klöver samt arbetschef/inköpschef och projektutvecklare på Skanska. Aktieinnehav i Catena, 2 000 stycken.

**Johan Franzén, Regionchef Göteborg, Jönköping**, Göteborg, född 1978, ekonomistudier vid HHS i Göteborg. Tidigare affärsutvecklare på Brinova Fastigheter AB samt distriktschef på Jungheinrich Svenska AB. Inget aktieinnehav i Catena.

**Jörgen Eriksson, Regionchef Malmö**, Helsingborg, född 1972. Civilekonom Örebro Universitet. Tidigare Controller på Catena samt ekonomiansvarig på Helsingborgs storbildsbolag. Inget aktieinnehav i Catena.

### **Aktieägare**

Största aktieägarna i Catena, per 31 december 2018:

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal aktier (tusental)</b>	<b>Röster (%)</b>
Backahill Kil AB	11 220	29,8
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 971	10,5
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 358	6,3
Kilen 134 Strängnäs AB	1 678	4,5
SFU Sverige AB	1 560	4,1
State Street Bank & Trust, Boston	1 167	3,1
Citi Switz AG, NQI	921	2,4
State Street Bank & Trust, W9	853	2,3
Verdipapirf Norge Verdi	686	1,8

UBS Switzerland AG, NQI	539	1,4
Övriga aktieägare	12 746	29,3
<b>Totalt</b>	<b>37 699</b>	<b>100</b>

### 5.5.2 Diös Fastigheter AB (publ)

Diös Fastigheter AB (publ) ("Diös"), org.nr 556501-1771, är norra Sveriges största privata fastighetsbolag och marknadsledande på flera av verksamhetsorterna. Affärsidén är att med lokal närvaro äga och utveckla både kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter på prioriterade tillväxtorter och därigenom skapa långsiktiga värden med hyresgästen i centrum genom att agera ansvarsfullt och hållbart. Diös marknad är indelad i marknadsområdena Dalarna, Gävle, Sundsvall, Åre/Östersund, Umeå/Skellefteå och Luleå. Tyngdpunkten i fastighetsportföljen finns i städerna Gävle, Sundsvall och Östersund.

Diös bildades den 18 oktober 1994 och har sitt säte i Östersund. Koncernen Diös Fastigheter skapades under april 2005 och verksamheten i bolaget startade den 1 juni 2005. Diös postadress är Box 188, 831 22 Östersund med besöksadress Ringvägen 4. Telefonnummer till växeln är 0770-33 22 00. Årsredovisning liksom andra relevanta dokument hålls tillgängligt via Diös webbplats (dios.se) och kan även kostnadsfritt erhållas från Diös.

Diös fastighetsbestånd hade per den 30 september 2018 ett marknadsvärde om 20 178 Mkr.

Diös är noterat på Nasdaq Stockholm (Mid Cap).

Diös revisor är det registrerade revisionsbolaget Deloitte AB, org.nr 556271-5309, 113 79 Stockholm. Diös huvudrevisor är auktoriserade revisorn Richard Peters.

Diös styrelse utgörs av Bob Persson, Anders Bengtsson, Ragnhild Backman, Anders Nelson, Eva Nygren och Tomas Mellberg (arbetstagarrepresentant).

**Bob Persson**, född 1950. Styrelseordförande sedan 2011 och ledamot sedan 2007. Ekonomistudier, Umeå universitet. Ett urval av övriga uppdrag: Styrelseordförande och delägare i AB Persson Invest, ledamot i Volvofinans, NHP Eiendom samt Bergvik Skog AB. Tidigare uppdrag, bl a koncernchef, inom Persson Invest. Aktieinnehav i Diös, 20,7 miljoner aktier via AB Persson Invest och 200 000 direktägda aktier.

**Anders Bengtsson**, född 1963. Styrelseledamot sedan 2011. MBA från Monterey Institute of International Studies, USA. Ett urval av övriga uppdrag: Styrelseledamot och partner i Bengtssons Tidnings AB, ledamot i Scandinavian Biogas Fuels International, Nordic Iron Ore samt i ett antal fastighetsutvecklingsprojekt. Tidigare 20 år som VD i små och medelstora företag samt ett flertal år som managementkonsult för bland annat Semcon. Aktieinnehav i Diös, 6,8 miljoner aktier via Bengtssons Tidnings Aktiebolag.

**Eva Nygren**, född 1955. Styrelseledamot sedan 2018. Arkitekt, Chalmers Tekniska Högskola. Ett urval av övriga uppdrag: Styrelseordförande Brandkonsulten AB, styrelseledamot i Uponor OY, JM AB, Troax Group AB, Ballingslöv International AB, Nye Veier AS, Tyréns AB och Nobelhuset AB. Tidigare styrelseledamot för Norrporten, Direktör investeringar på Trafikverket, VD och koncernchef Rejlers, VD Sweco Sverige. Aktieinnehav i Diös, 350 direktägda aktier, 1 150 aktier via bolag.

**Ragnhild Backman**, född 1963. Styrelseledamot sedan 2011. Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan. Ett urval av övriga uppdrag: VD Byggnads AB O. Tjärnberg, Backmans Fastighets- och Företagsutveckling, vice ordförande i Fastighetsägarna MittNord AB samt ledamot i Malux AB och Fastighetsägarna Sverige. Tidigare förvaltningschef Piren. Aktieinnehav i Diös, 22 140 aktier.

**Anders Nelson**, född 1969. Styrelseledamot sedan 2017. BBA Management, University of Arkansas at Little Rock, USA. Ett urval av övriga uppdrag: VD Backahill AB, extern VD för Båstadtennis & Hotell AB. Tidigare försäljning & marknadsföring Perstorp AB, Produktchef Becton & Dickinson. Aktieinnehav i Diös, indirekt ägande om 14,1 miljoner aktier via Backahill Inter AB.

**Tomas Mellberg**, född 1959. Styrelseledamot (arbetstagarrepresentant) sedan 2012. Ekonomlinjen, Umeå universitet. Övriga uppdrag: Projektcontroller i Diös. Tidigare internrevisor och

redovisningsansvarig Skanska, ekonom Hallström & Nisses Fastigheter samt Norrvidden Fastigheter AB. Aktieinnehav i Diös, 1 800.

### **Koncernledning**

**Knut Rost**, född 1959, VD och anställd sedan 2014. Tidigare arbetslivserfarenhet: Olika befattningar inom Aspholmen Fastigheter och ICA Fastigheter i Västerås sedan 1995. Utbildning: Lantmätare med examen från Kungliga Tekniska Högskolan. Aktieinnehav i Diös, 15 540.

**Rolf Larsson**, född 1964, CFO och anställd sedan 2005. Tidigare arbetslivserfarenhet: Tillförordnad VD för Inlandsbanan, administrativ chef för Haninge Bostäder samt redovisningsansvarig för Haninge hem. Utbildning: Civilekonom och Executive MBA. Aktieinnehav i Diös, 7 774.

**Lars-Göran Dahl**, född 1961, *Chef Affärsutveckling*. Fastighetschef och anställd sedan 2014. Tidigare arbetslivserfarenhet: Ansvarig för Riksbyggens kommersiella verksamhet i Sverige. Utbildning: Civilekonom. Aktieinnehav i Diös, 2 805.

**Kristina Grahn-Persson**, född 1973, *Chef Affärsstöd* sedan 2016, HR-chef, sedan 2013 och anställd sedan 2011. Tidigare arbetslivserfarenhet: HR- och personalrelaterade roller inom Manpower AB, och Jämtlands läns Landsting samt team- och partnerassistent för McKinsey & Company. Utbildning: Personal- och arbetslivsprogrammet. Aktieinnehav i Diös, 1 008.

**Henrik Lundmark**, född 1973. *Fastighetschef* sedan 2016, anställd sedan 2015. Tidigare arbetslivserfarenhet: olika befattningar inom Akelius Fastigheter senast Regionchef Norrland. Utbildning: Sociologi, psykologi och kommunikationsvetenskap. Inget aktieinnehav i Diös.

**Mia Forsgren**, född 1969. Kommunikationschef sedan 2016. Tidigare arbetslivserfarenhet: Över 25 års erfarenhet av kommunikation och marknadsföring. 15 år inom musikbranschen, senast som Marketing Director på Universal Music. VD för Tre Kronor Media, egen konsultbyrå inom PR och kommunikation samt VD för reklambyrån Ogilvy Destination. Utbildning: Marketing, Institutet för Internationell Utbildning, Stockholms Universitet. Inget aktieinnehav i Diös.

### **Aktieägare**

De 10 största aktieägarna i Diös, per 30 september 2018:

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal aktier (tusental)</b>	<b>Röster (%)</b>
AB Persson Invest	20 699	15,4
Backahill Inter AB	14 095	10,5
Pensionkassan SHB Försäkringsförening	8 097	6,0
Nordstjernen	6 787	5,0
Bengtssons Tidnings AB	6 787	5,0
Handelsbanken Fonder	5 500	4,1
Avanza Pension	5 417	4,0
SEB Fonder	3 928	2,9
Thompson, Siegel & Walmsley LLC	2 553	1,9
Fjärde AP-fonden	2 465	1,8
Övriga aktieägare	58 184	43,3
<b>Totalt</b>	<b>134 512</b>	<b>100</b>

#### **5.5.3 Fabege AB (publ)**

Fabege AB (publ) ("Fabege"), org.nr 556049-1523, är ett fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning och förvaltning av kontorslokaler samt fastighetsutveckling. Verksamheten är framförallt koncentrerad till delmarknader med hög tillväxt inom Stockholmsområdet, Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Fabege operativa verksamhet bedrivs inom tre affärsområden: Förvaltning, Förädling och Transaktion.

Fabege bildades den 6 december 1946 och har sitt säte i Stockholm. Bolagets postadress är Box 730, 169 27 Solna med besöksadress Pyramidvägen 7 i Solna. Telefonnummer till växeln är 08-555 148 00.

Årsredovisning liksom andra relevanta dokument hålls tillgängligt via Fabeges webbplats (fabege.se) och kan även kostnadsfritt erhållas från Fabege.

Fabeges fastighetsbestånd hade per den 30 september 2018 ett marknadsvärde om 65 024 Mkr.

Fabege är noterat på Nasdaq Stockholm (Nordic Large Cap).

Fabeges revisor är registrerade revisionsbolaget Deloitte AB, org.nr 556271-5309, 113 79 Stockholm. Fabeges huvudrevisor är auktoriserade revisorn Kent Åkerlund. Deloitte AB är vald till revisorer för tiden fram till och med Fabeges årsstämma 2019.

Fabeges styrelse utgörs av Jan Litborn, Eva Erikson, Märtha Josefsson, Pär Nuder, Mats Qviberg, Anette Asklin, Anna Engebretsen och Per-Ingemar Persson.

**Jan Litborn**, född 1951. Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Arenabolaget i Solna AB, Logistea AB, I.A. Hedin Bil AB och Erlandsson Holding AB. Styrelseledamot i Wihlborgs Fastigheter AB, A City Media AB, Profi Förvaltning AB, Consensus Asset Management AB och Anders Hedin Invest AB. Utbildning: Jur. kand. (advokat) vid Stockholms Universitet, Handelshögskolan i Stockholm (ej examen). Aktieinnehav i Fabege, 19 400 privat och via bolag. Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen och oberoende gentemot större aktieägare.

**Eva Eriksson**, född 1959. Styrelseledamot sedan 2011. Övriga uppdrag: Styrelseledamot OBOS, Norge. Utbildning: Civilingenjör. Aktieinnehav i Fabege, 20 000. Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen och oberoende gentemot större aktieägare.

**Märtha Josefsson**, född 1947. Styrelseledamot sedan 2005. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Skandia Fonder AB, Världsnaturfonden och Investment AB Öresund. Utbildning: Fil. kand. i nationalekonomi. Aktieinnehav i Fabege, 241 920. Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen och oberoende gentemot större aktieägare.

**Pär Nuder**, född 1963. Styrelseledamot sedan 2010. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i AMF-Pension AB, Tredje AP-fonden, Skistar AB, Öbergs Färghus och Hemsö Fastighets AB. Styrelseledamot i Beijerinvest AB och Azelio AB. Senior Counselor Albright Stonebridge Group. Utbildning: Jur. kand. Aktieinnehav i Fabege, 20 014. Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen och oberoende gentemot större aktieägare.

**Mats Qviberg**, född 1953. Vice ordförande sedan 2012 och styrelseledamot sedan 2001. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Bilia AB och Investment AB Öresund. Utbildning: Civilekonom. Aktieinnehav med maka, 6 300 364. Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen och oberoende gentemot större aktieägare.

**Anette Asklin**, född 1961. Styrelseledamot sedan 2016. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i GU Ventures AB och RO Gruppen Förvaltning AB. Styrelseledamot i Jernhusen AB, Inhouse Tech Göteborg AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet. Utbildning: Civilekonom. Aktieinnehav i Fabege, 2 000. Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen och oberoende gentemot större aktieägare.

**Anna Engebretsen**, född 1982. Styrelseledamot sedan 2016. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Investment AB Öresund, Bilia AB och MQ Holding AB. Utbildning: Civilekonom. Aktieinnehav i Fabege, 400 000. Oberoende mot bolaget och bolagsledningen och oberoende gentemot större aktieägare.

**Per-Ingemar Persson**, född 1956. Styrelseledamot sedan 2018. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Nothern Environmental, Water Solutions och ELU Konsult AB. Styrelseledamot i Wihlborgs Fastigheter AB, Hemfosa Fastighets AB och Finja Prefab AB. Därutöver ledamot i internstyrelser inom Veidekke-koncernen. Utbildning: Civilingenjör, Lunds tekniska högskola. Aktieinnehav i Fabege 2 000. Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen och oberoende gentemot större aktieägare.

## Koncernledning

**Christian Hermelin**, född 1964, *VD och koncernchef*. Anställd sedan 1998, i nuvarande befattning sedan 2007. Tidigare anställningar: Förvaltning Nacka Strand Förvaltnings AB, Regionansvarig Oskarsborg, Projektledare Fastighets AB Storheden. Utbildning: Fil. Kand. i företagsekonomi. Aktieinnehav i Fabege 383 834. Christian Hermelin har meddelat styrelsen att han avslutar sin anställning under 2019. För att säkerställa en smidig succession har Christian Hermelin accepterat att kvarstå som VD tills dess en efterträdare har tillträtt.

**Åsa Bergström**, född 1964, *vice VD, ekonomi- och finanschef*. Anställd sedan 2007 och i nuvarande befattning sedan 2008. Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag bland andra Granit & Beton samt Oskarsborg. Utbildning: Civilekonom. Aktieinnehav i Fabege, 67 234.

**Anders Borggren**, född 1958, *Chef Teknisk drift*. Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014. Tidigare anställningar: Chef för bland annat fastighetsförvaltning på ISS Facility Services AB, VD Arcella AB, Projektledare Kungsfiskaren AB, Entreprenadingsenjör Skanska. Utbildning: Civilingenjör. Aktieinnehav i Fabege, 39 032.

**Klas Holmgren**, född 1970, *Chef för Projekt och förädling*. Anställd sedan 2001 och i nuvarande befattning sedan 2010. Tidigare anställningar: Platzer Bygg, Platschef Peab, Platschef Peab Bostad, och JM Entreprenad. Utbildning: Ingenjör. Aktieinnehav i Fabege, 39 032.

**Charlotta Liljefors Rosell**, född 1963, *Chef Förvaltning*. Anställd och i nuvarande befattning sedan 2014. Tidigare anställningar: Kungliga Tekniska Högskolan, AP Fastigheter, olika ledande befattningar på Vasakronan och affärsområdeschef kontor på AMF Fastigheter. Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri. Aktieinnehav i Fabege, 39 032.

**Klaus Hansen Vikström**, född 1953, *vice VD och affärsutvecklingschef*. Anställd sedan 2006, i nuvarande befattning sedan 2014. Tidigare anställningar: Chef för Stockholms Modecenter, VD och grundare av Brubaker AS. Utbildning: Marknadsekonom (Diploma in Specialized Business Studies). Aktieinnehav i Fabege, 41 034.

## Aktieägare

De 10 största aktieägarna i Fabege, per 30 november 2018:

Aktieägare	Antal aktier (tusental)	Röster (%)
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	51 022	15,4
Black Rock	14 658	4,4
Fjärde AP-fonden	12 660	3,8
Länsförsäkringar Fonder	12 007	3,6
Investment AB Öresund	10 945	3,3
Vanguard	8 730	2,6
Mats Qviberg med familj	7 496	2,3
E.N.A. City AB	6 101	1,8
Swedbank Robur Fonder	4 378	1,3
Handelsbanken Fonder	4 305	1,3
Övriga aktieägare	198 481	60,2
<b>Totalt</b>	<b>330 783</b>	<b>100,0</b>

### 5.5.4 Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) ("Platzer"), org.nr 556746-6437, är ett av de ledande fastighetsbolagen i Göteborgsområdet. Platzer äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter. Fastigheterna är till största delen koncentrerade till centrala och västra Göteborg. Norra Gårda och Högsbo är två områden där Platzer har en ledande marknadsposition.

Platzer bildades den 4 december 2007 och har sitt säte i Göteborg. Platzers postadress är Box 211, 401 23 Göteborg med besöksadress Kämpegatan 7. Telefonnummer till växeln är 031-63 12 00. Årsredovisning liksom andra relevanta dokument hålls tillgängligt via Platzers webbplats (platzer.se) och kan även kostnadsfritt erhållas från Platzer.

Platzers fastighetsbestånd hade per den 30 september 2018 ett verkligt värde om 17 570 Mkr.

Platzer är noterat på Nasdaq Stockholm (Nordic Mid Cap).

Platzers revisor är registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, org.nr 556029-6740 vilka valdes på årsstämman 2018 för en period om ett år till årsstämman 2019. Huvudansvarig är auktoriserade revisorn Bengt Kron.

Platzer styrelse utgörs av Fabian Hielte, Caroline Krensler, Eric Grimlund, Charlotte Hybinette, Anders Jarl och Ricard Robbstål.

**Fabian Hielte**, född 1975. Styrelseordförande sedan 2013, styrelseledamot sedan 2008. Filosofie magister vid Stockholms universitet samt civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Sverigehuset i Göteborg AB, Ernström & C:o AB och Ernströmgruppen AB. Aktieinnehav i Platzer, 1 757 500 B-aktier och via juridisk person 11 000 000 A-aktier.

**Charlotte Hybinette**, född 1973. Styrelseledamot sedan 2016. Juris kandidatexamen, Stockholms Universitet. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Juristföreningen i Stockholm, Europarättsföreningen och Advokatfirman Christersdotter AB. Inget aktieinnehav i Platzer.

**Eric Grimlund**, född 1967. Styrelseledamot sedan 2018. Byggnadsingenjör samt juristexamen från Stockholms Universitet. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Skaraborg ömsesidigt. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ). Advokat hos Landahl Advokatbyrå. Inget aktieinnehav i Platzer.

**Anders Jarl**, född 1956. Styrelseledamot sedan 2014. Civilingenjör vid Lunds Tekniska Högskola. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB. Aktieinnehav i Platzer, 2500.

**Ricard Robbstål**, född 1970. Styrelseledamot sedan 2015. Corporate MBA från Harvard och Stanford, universitetsstudier inom beteendevetenskap och psykologi. Övriga uppdrag: Styrelseordförande för Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB. Styrelseledamot för Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Gruppliv. VD för Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Inget aktieinnehav i Platzer.

**Caroline Krensler**, född 1967. Styrelseledamot sedan 2017. Studier i ekonomi vid Göteborgs Universitet samt marknadsföring i London, Montreal och Lyon. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Provinn AB, Niotech AB, Case 5 AB, Qing AB och Yovinn AB. Styrelseledamot i Goovin AB, Eclipse optics AB, Eyevinn strategy AB och Creo Dynamics AB samt ledamot i Västsvenska Handelskammaren i Göteborg och Konsert Strategy & IP. Aktieinnehav i Platzer, 500.

### ***Ledningsgrupp***

**Per-Gunnar Persson**, född 1965, VD, anställd sedan 2008. Civilingenjör väg- och vatten. Aktieinnehav i Platzer, 34 048 eget och 422 500 via juridisk person.

**Christina Cedérus Olauson**, född 1964, *Uthyrningschef*, anställd 2014. Civilekonom. Aktieinnehav i Platzer, 4 562.

**Fredrik Sjudin**, född 1974, *CFO*, anställd sedan 2018. Civilekonom. Inget aktieinnehav i Platzer.

**Roger Sundbom**, född 1969, *Projektutvecklingschef*, anställd 2015. Driftingenjör fastighetsinriktning. Aktieinnehav i Platzer, 6 375.

**Mikael Dotevall**, född 1989, Marknadsområdeschef, anställd sedan 2014. Civilingenjör Lantmäteri. Inget aktieinnehav i Platzer.

**Karin Pull**, född 1979, HR-chef, anställd 2016. Magister Human Resources. Inget aktieinnehav i Platzer.

**Kristina Arelis**, född 1977, Kommunikations- och marknadschef, anställd sedan 2015. Marknadsekonom. Aktieinnehav i Platzer, 106.

**Ulf Lindén**, född 1963, Marknadsområdeschef, anställd sedan 2017. Civilingenjör Väg- och Vatten. Aktieinnehav i Platzer 4 000.

### **Aktieägare**

De 10 största aktieägarna i Platzer, per 30 september 2018:

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal aktier (tusental)</b>	<b>Röster (%)</b>
Ernström & C:o	13 973	38
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	20 203	22
Länsförsäkringar Skaraborg	5 000	14
Familjen Hielte/Hobohm	22 644	8
Fjärde AP-fonden	11 769	4
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	9 125	3
Carnegie Fonder	6 892	2
Lesley Invest (inkl privata innehav)	4 064	1
Svolder AB	4 029	1
RBC Investor Services Bank S.A.	1 859	1
Övriga ägare	20 257	6
Återköpta egna aktier	118	
<b>Totalt</b>	<b>119 934</b>	<b>100,0</b>

### **5.5.5 Wihlborgs Fastigheter AB (publ)**

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) ("Wihlborgs"), org.nr 556367-0230, är ett fastighetsbolag som bedriver verksamhet i Öresundsregionen på den kommersiella fastighetsmarknaden i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.

Wihlborgs bildades den 12 maj 1989 och har sitt säte i Malmö. Wihlborgs postadress är Box 97, 201 20 Malmö med besöksadress Dockplatsen 16 i Malmö. Telefonnummer till växeln är 040-690 57 00. Årsredovisning liksom andra relevanta dokument hålls tillgängligt via Wihlborgs webbplats (wihlborgs.se) och kan även kostnadsfritt erhållas från Wihlborgs.

Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm (Nordic Large Cap) från den 1 januari 2016.

Wihlborgs fastighetsbestånd hade per den 30 september 2018 ett redovisat värde om 40 260 Mkr.

Wihlborgs revisor är registrerade revisionsbolaget Deloitte AB, org.nr 556271-5309 och Wihlborgs huvudrevisor är auktoriserade revisorn Richard Peters. Richard Peters valdes på årsstämman 2018 som huvudansvarig revisor intill årsstämman 2019.

Wihlborgs styrelse utgörs av Anders Jarl, Tina Andersson, Jan Litborn, Sara Karlsson, Helen Olausson, Per-Ingemar Persson och Johan Qviberg.

**Anders Jarl**, född 1956. Invald i styrelsen 2004. Ordförande sedan 2018. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Platzer Fastigheter Holding AB (publ). Aktieinnehav i Wihlborgs, 1 033 422 aktier, eget innehav och via bolag.

**Tina Andersson**, född 1969. Ledamot sedan 2014. Övriga uppdrag: SVP Strategy and Growth och Paulig Group. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Älvsbyhus AB. Aktieinnehav i Wihlborgs, 4 000 aktier via bolag.

**Jan Litborn**, född 1951. Invald i styrelsen 2018. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Faberge AB, Arenabolaget i Solna AB, Logistea AB, I.A. Hedin Bil AB och Erlandsson Holding AB. Styrelseledamot i Wihlborgs Fastigheter AB, A City Media AB, Profi Förvaltning AB, Consensus Asset Management AB

och Anders Hedin Invest AB. Managing Partner, delägare och advokat, Advokatfirman Glimstedt. Aktieinnehav i Wihlborgs 3 200.

**Sara Karlsson**, född 1969. Invald i styrelsen 2007. Övriga uppdrag: Entreprenör Båstad Företagsby. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Skistar AB, Topeja Holding AB, Scandinavian Resort AB och Backahill AB. Aktieinnehav i Wihlborgs, 15 767 936 med familj och via bolag.

**Helen Olausson**, född 1968. Invald i styrelsen 2007. Övriga uppdrag: VD EkoNord Invest AB, VD Årehus AB. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i AB Jämtsol. Styrelseledamot i Lantmäteriet, Skärvångens Bymejeri m fl. Aktieinnehav i Wihlborgs, 2 000 aktier.

**Per-Ingemar Persson**, född 1956. Invald i styrelsen 2010. Övriga uppdrag: Egen rådgivningsverksamhet. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Northern Environmental and Water Solutions AB och ELU Konsult AB. Styrelseledamot i Fabega AB och Hemfosa Fastigheter AB. Aktieinnehav i Wihlborgs, 4 000 aktier i privat kapitalförsäkring.

**Johan Qviberg**, född 1981. Invald i styrelsen 2004. Övriga uppdrag: VD Quinary Investment AB. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Ingager AB, styrelseledamot i eWork AB, Nattaro Labs AB samt Svolder AB. Aktieinnehav i Wihlborgs, 1 560 000 aktier.

### **Koncernledning**

**Ulrika Hallengren**, född 1970, VD, anställd i Wihlborgs sedan 2010. Aktieinnehav i Wihlborgs, 118 900 privat och via bolag.

**Arvid Liepe**, född 1967, *Ekonomi- och finanschef*, anställd i Wihlborgs sedan 2013. Aktieinnehav i Wihlborgs, 118 900 privat och via bolag.

**Karin Wittsell Heydl**, född 1972, *Kommunikationschef*, anställd sedan 2014. Aktieinnehav i Wihlborgs, 10 128 via bolag.

**Anna Nambord**, född 1973, *HR & CSR-chef*, anställd i Wihlborgs sedan 2013. Aktieinnehav i Wihlborgs 10 128 via bolag.

**Andreas Ivarsson**, född 1977, *Projekt & utvecklingschef*, anställd i Wihlborgs sedan 2017. Aktieinnehav i Wihlborgs, 10 128 via bolag.

### **Aktieägare**

De 10 största aktieägarna i Wihlborgs, per 30 september 2018:

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal aktier (tusental)</b>	<b>Röster (%)</b>
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	15 766	10,3
SEB Fonder	8 278	5,4
Länsförsäkringar Fonder	4 644	3,0
Familjen Qviberg	4 323	2,8
Norges Bank	4 000	2,6
SHB Fonder	3 649	2,4
Tibia Konsult AB	1 625	1,1
Öhman Fonder	1 601	1,0
Nordea Fonder	1 405	0,9
Skandia Fonder	1 331	0,9
Övr aktieägare reg i Sverige	43 377	28,2
Övr aktieägare reg i utlandet	63 714	41,4
<b>Totalt</b>	<b>153 713</b>	<b>100,0</b>



## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR LÅN UNDER MTN-PROGRAM

daterade den 7 februari 2019

---

SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB (PUBL)

---

Följande allmänna villkor ska gälla för lån som Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) (org.nr 556985-7229) emitterar på kapitalmarknaden under avtal som ingåtts den 9 februari 2015 mellan Bolaget och Swedbank AB (publ) jämte tilläggsavtal mellan Bolaget, Swedbank AB (publ), Nordea Bank Abp (tidigare Nordea Bank AB (publ))<sup>2</sup>, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, om MTN-program genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Medium Term Notes*.

---

<sup>2</sup> Genom fusion den 1 oktober 2018 uppgick Nordea Bank AB (publ) i Nordea Bank Abp. Nordea Bank Abp har övertagit Nordea Bank AB:s (publ) åtaganden som Emissionsinstitut.

## 1. DEFINITIONER

1.1 I dessa Allmänna Villkor ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

<b>”Advokatfirman Glimstedt”</b>	är Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB (org.nr 969734-9604);
<b>”Administrerande Institut”</b>	är (i) om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet enligt Slutliga Villkor, och (ii) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet;
<b>”Allmänna Villkor”</b>	är dessa allmänna villkor;
<b>”Avstämningsdag”</b>	är den femte Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för ränta eller kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag;
<b>”Avtal avseende övergång av Säkerhetsagentavtalet”</b>	är avtalet mellan Bolaget, Advokatfirman Glimstedt, Ledarbanken och Säkerhetsagenten om övergång av Säkerhetsagentens uppdrag i vissa fall av den 9 februari 2015;
<b>”Bankdag”</b>	är dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag;
<b>”Bolaget”</b>	är Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) (org.nr 556985-7229);
<b>”Borgensförbindelse”</b>	är borgensförbindelse där en Ägare till förmån för relevant HoldCo respektive Bolaget går i borgen såsom för egen skuld för (i) PropCo:s förpliktelser under de Koncerninterna Lånen eller (ii) relevant HoldCo:s förpliktelser under relevant HoldCo-lån;
<b>”Dagberäkningsmetod”</b>	är vid beräkningen av ett belopp för viss beräkningsperiod, den beräkningsgrund som anges i Slutliga Villkor.  (a) Om beräkningsgrunden <b>”30/360”</b> anges som tillämplig ska beloppet beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden.  (b) Om beräkningsgrunden <b>”Faktisk/360”</b> anges som tillämplig ska beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360;

<b>”Ekonomisk Vakansgrad”</b>	är, för en relevant Fastighet, och uttryckt i procent (a) marknadshyran för vakanta ytor ( <b>”Uppskattad Hyra”</b> ) dividerad med (b) summan av Uppskattad Hyra och faktisk hyra för uthyrda ytor. Marknadshyran ska vara den av (i) Godkänt Värderingsinstitut, i samband med en Fullständig Marknadsvärdering eller en Desktop-värdering (extern), eller (ii) Bolaget, i samband med en Desktop-värdering (intern), uppskattade marknadshyran. För det fall Bolaget uppskattat marknadshyran ska, om Säkerhetsagenten så skäligen begär, sådan uppskattning verifieras av extern värderare;
<b>”Emissionsavtalet”</b>	är emissionsavtalet mellan Bolaget, Ledarbanken och Emissionsinstituten avseende MTN-programmet, daterat den 9 februari 2015 och såsom ändrat från tid till annan;
<b>”Emissionsinstitut”/ ”Emissionsinstituten”</b>	är Ledarbanken, Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, samt varje annat emissionsinstitut som av Euroclear Sweden erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i VPC-systemet och som ansluter sig till detta MTN-program enligt särskilt tilläggsavtal mellan Bolaget, de befintliga emissionsinstituten och sådant nytt emissionsinstitut, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut;
<b>”Euroclear Sweden”</b>	är Euroclear Sweden AB (org.nr 556112-8074);
<b>”Fastighet”</b>	är fastighet eller tomträtt som ägs av ett PropCo och som indirekt finansierats genom MTN via ett HoldCo-lån och ett Koncerninternt Lån;
<b>”Fastighetskovenanter”</b>	är de villkor som måste vara uppfyllda i förhållande till varje enskild Fastighet med avseende på bl.a. typkod, LTV och belägenhet, och som anges i Del III av Lånevillkoren;
<b>”Finansiella Kovenanter”</b>	är finansiella kovenanter för Bolaget vilka framgår i Del IV av Lånevillkoren;
<b>”Fordringshavare”</b>	är den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en MTN;
<b>”Fordringshavarmöte”</b>	är ett möte med Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 14;
<b>”Fullständig Marknadsvärdering”</b>	är en värdering av en Fastighet, gjord av ett Godkänt Värderingsinstitut enligt den vid värderingstidpunkten senaste upplagan för värderingshandledning för SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex (eller om sådan handledning upphör, annan motsvarande praxis), med värdetidpunkt per den aktuella Testdagen;
<b>”Generellt Fordringshavarmöte”</b>	är ett möte med Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15;

<b>”Glimstedts Legal Opinion”</b>	är, i förhållande till ett Lån en legal opinion för kommande dragningar under MTN-programmet från Advokatfirman Glimstedt avseende bl.a. giltigheten av Pantsättarens åtaganden under MTN-programmet och Lånet samt Säkerheten;
<b>”Godkänt Värderingsinstitut”</b>	är vart och ett av: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) DTZ Sweden AB (org.nr 556311-3017),</li> <li>(ii) Forum Fastighetsekonomi AB (org.nr 556834-3825),</li> <li>(iii) Newsec Advice AB (org.nr 556305-7008),</li> <li>(iv) Savills Sweden AB (org.nr 556634-5962) och</li> <li>(v) Bryggan Fastighetsekonomi, innefattande Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi Aktiebolag (org.nr 556484-4628), Göteborgsbryggan Fastighetsekonomi Kommanditbolag (org.nr 969689-8957), Malmöbryggan Fastighetsekonomi Aktiebolag (org.nr 556546-9326) samt Norrbryggan AB (org.nr 556796-5131);</li> </ul>
<b>”HoldCo”</b>	är vart och ett av: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Catena Obl. Holding AB (org.nr 556984-8467),</li> <li>(ii) Diös Obligation Holding AB (org.nr 556912-4471),</li> <li>(iii) Fabege Finansnyckeln III AB (org.nr 556983-7601),</li> <li>(iv) Platzer Finans Holding AB (org.nr 556961-1030), och</li> <li>(v) Wihlborgs Obligation Holding AB (org.nr 556240 3633),</li> </ul> vilka vart och ett är hel- och direktägt av motsvarande Ägare;
<b>”HoldCo-lån”</b>	är lån mellan Bolaget som långivare och ett HoldCo som låntagare vilket är säkerställt genom (i) Huvudpantavtalet och (ii) relevant Borgensförbindelse;
<b>”HoldCo-låneavtalen”</b>	avser de låneavtal som ingåtts denna dag av Bolaget som långivare och ett HoldCo som låntagare;
<b>”Huvudpantavtal”</b>	är pantavtal mellan Bolaget som panthavare och ett HoldCo som pantsättare varigenom HoldCo som säkerhet för förpliktelserna under relevant HoldCo-lån pantsätter de Vidhängande Säkerheterna;
<b>”Justerat Lånebelopp”</b>	är det sammanlagda utestående Nominella Beloppet av MTN avseende visst Lån med avdrag för MTN som innehas av Bolaget och/eller Koncernbolag och/eller Ägare och/eller Ägarkoncernbolag;

<b>”Koncernbolag”</b>	är varje bolag som ingår i Koncernen utöver Bolaget;
<b>”Koncernen”</b>	är den koncern i vilken SFF Holding är moderbolag;
<b>”Koncerninternt Lån”</b>	är lån från ett HoldCo som långivare till ett PropCo som låntagare vilket syftar till att finansiera sådant PropCo:s Fastighet(er) och vilket är säkerställt genom Pantbrev (och i förekommande fall Pantbrevsansökningar) med bästa rätt i relevant(a) Fastighet(er), samt samtliga aktier eller andelar i relevant PropCo;
<b>”Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal”</b>	är låne- och pantsättningsavtal som ingåtts mellan en PropCo-Andelsägare, ett HoldCo som långivare och ett PropCo som låntagare, och som finansierats genom medel från ett HoldCo-lån;
<b>”Kontoförande Institut”</b>	är bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN;
<b>”Kontroll”</b>	är att, direkt eller indirekt, inneha (a) mer än femtio (50) procent av aktierna eller rösterna i ett bolag, eller (b) rätten att tillsätta eller avlägsna hela eller majoriteten av ledamöterna i bolagets styrelse;
<b>”Ledarbanken”</b>	är Swedbank AB (publ) eller annat Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll;
<b>”Leveransförbindelse”</b>	är en leveransförbindelse utställd av innehavaren av Pantbrev och/eller PropCo-Andelsbevis som pantsätts enligt ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal, vilken är (i) på förhand godkänd av Säkerhetsagenten; (ii) ställd till Säkerhetsagenten; (iii) villkorad endast av att viss betalning sker till utställaren; och (iv) innehållande en förpliktelse för utställaren att omedelbart efter mottagande av betalning släppa tidigare säkerhet över Pantbrev och/eller PropCo-Andelsbevis och utan dröjsmål överlämna aktuella handlingar till Säkerhetsagenten;
<b>”Likviddag”</b>	enligt Slutliga Villkor, är den dag då emissionslikviden för MTN ska betalas;
<b>”LTV”</b>	är för en viss Fastighet, relationen mellan beloppet av HoldCo-lån som via ett Koncerninternt Lån lämnats med avseende på Fastigheten med avdrag för de medel som är inbetalade på LTV-kontot och Fastighetens värde (enligt den senast tillgängliga värderingen av Fastigheten);
<b>”Lån”</b>	är varje lån av viss serie, omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program;
<b>”Lånebas”</b>	är för en viss Fastighet, det lägsta av:

- a) Fastighetens belåningsvärde, d.v.s. LTV-begränsningen som gäller för Fastighetens Typkod enligt Del III av dessa villkor, multiplicerat med Fastighetens marknadsvärde enligt den senast tillgängliga värderingen av Fastigheten;
- b) det sammanlagda beloppet av Pantbrev och Pantbrevsansökningar enligt relevant Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal som ställts som säkerhet för relevanta Koncerninterna Lån; och
- c) summan av relevanta Koncerninterna Lån vilka finansieras av det relevanta HoldCo-lånet;

**”Lånecertifikat”** är ett intyg utfärdat av ett HoldCo som görs under och i enlighet med ett i HoldCo-låneavtal angivet formulär;

**”Lånevillkor”** är för visst Lån, dessa Allmänna Villkor vilka utgör Del I, Slutliga Villkor för sådant Lån vilka utgör Del II samt bestämmelserna i Del III, IV och V;

**”Lösandag”** är dag som anges i underrättelse om förtida inlösen enligt punkt 10.2;

**”MTN”** är en ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program;

**”MTN-program”** är Bolagets MTN-program för vilket dessa Allmänna Villkor gäller;

**”Nominellt Belopp”** är det belopp för varje MTN som anges i Slutliga Villkor (minskat med eventuellt återbetalt belopp);

**”Oåterkalleligt Betalningsuppdrag”** är ett betalningsuppdrag utställt av Bolaget till kontoförande bank, vilket är på förhand godkänt av Säkerhetsagenten, innehållande en ovillkorlig och oåterkallelig instruktion om betalning som innebär och säkerställer att villkor om betalning uppställda i en Leveransförbindelse kommer infrias genom att utbetalning av relevant belopp görs från något av Bolagets Pantsatta Konton;

**”Pant- och efterställningsavtalet”** är det pant- och efterställningsavtal, se Del V av Lånevillkoren, varigenom Bolaget till Fordringshavarna (som företräds av Säkerhetsagenten) och Säkerhetsagenten pantsatt:

- a) Bolagets rättigheter under HoldCo-lånen med Vidhängande Säkerhet,
- b) Bolagets rättigheter under Borgensförbindelserna från Ägarna till Bolaget, samt
- c) behållningen från tid till annan på de Pantsatta Kontona;

<b>”Pantbrev”</b>	är, avseende ett visst Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal, de elektroniska pantbrev i en Fastighet som pantsätts därunder inklusive eventuella blivande pantbrev enligt förekommande Pantbrevsansökningar;
<b>”Pantbrevsansökningar”</b>	är, avseende ett visst Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal, de ansökningar om uttagande av elektroniska pantbrev i en Fastighet som pantsätts därunder;
<b>”Pantsatta Konton”</b>	är Bolagets konton hos Ledarbanken vilka är pantsatta enligt Pant- och efterställningsavtalet;
<b>”Pantsatta Tillgångar”</b>	är (i) behållningen från tid till annan på de Pantsatta Kontona, (ii) rättigheterna under HoldCo-låneavtalen (för tydlighets skull inklusive HoldCo-lånen med Vidhängande Säkerhet) samt (iii) Bolagets rättigheter under Borgensförbindelserna;
<b>”Portfölj”</b>	är samtliga Fastigheter från tid till annan;
<b>”Portföljkovenanter”</b>	är de villkor som måste vara uppfyllda i förhållande till Portföljen med avseende på bl.a. typkod, LTV, belägenhet, Ekonomisk Vakansgrad och genomsnittlig återstående hyrestid, och som anges i Del III av Lånevillkoren;
<b>”PropCo”</b>	är varje bolag som är direkt eller indirekt helägt av någon Ägare och som har tagit upp ett Koncerninternt Lån av ett HoldCo för att finansiera en av bolaget ägd Fastighet;
<b>”PropCo-Andelsägare”</b>	är varje bolag som äger samtliga aktier eller andelar i ett PropCo och som är part till ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal med ett HoldCo och ett PropCo;
<b>”PropCo-Andelar”</b>	avser samtliga aktier, handelsbolagsandelar eller kommanditbolagsandelar i ett PropCo, inklusive rätt till utdelning, och alla framtida aktier, handelsbolagsandelar eller kommanditbolagsandelar samt alla konvertibler och teckningsoptioner och liknande rättigheter som kan komma att utges av ett PropCo och som pantsätts av en PropCo-Andelsägare under ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal;
<b>”Prospekt”</b>	för det fall grundprospekt för detta MTN-program har upprättats, godkänts av Finansinspektionen och är i kraft, vid var tid gällande grundprospekt under detta MTN-program i enlighet med Artikel 5.4 i Prospektdirektivet (Direktiv 2003/71/EG);
<b>”Rambelopp”</b>	är SEK TOLV MILJARDER (12 000 000 000) utgörande det högsta sammanlagda nominella belopp av MTN som vid varje tid får vara utestående, i den mån inte annat följer av överenskommelse mellan Bolaget och Emissionsinstitutet enligt punkt 19.2;

<b>”Reglerad Marknad”</b>	är en reglerad marknad såsom definieras i Direktiv 2014/65/EU <sup>3</sup> om marknader för finansiella instrument;
<b>”Relevant Multipel”</b>	är lägsta gemensamma nämnare av valörerna för samtliga utestående Lån vid tidpunkten för kallelsen till Generellt Fordringshavarmöte;
<b>”SFF Holding”</b>	är SFF Holding AB, Bolagets moderbolag (org.nr 556958-5606);
<b>”Skuldbok”</b>	i förhållande till varje Lån, den av Euroclear Sweden förda förteckningen över Fordringshavare i förhållande till sådant Lån;
<b>”Slutliga Villkor”</b>	är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med Del II av Lånevillkoren ( <i>Mall för Slutliga Villkor</i> );
<b>”Standby Facilitator”</b>	är Advokatfirman Glimstedt eller annan välrenommerad och för uppdraget som Standby Facilitator väl lämpad svensk advokatbyrå som kan komma att ersätta Advokatfirman Glimstedt att som Standby Facilitator utföra på Standby Facilitator tillkommande åtaganden enligt dessa villkor;
<b>”Startdag För Räntheberäkning”</b>	enligt Slutliga Villkor, är den dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa;
<b>”STIBOR”</b>	är: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Räntheperioden; eller</li> <li>(b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Räntheperioden, kvoten (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Räntheperioden; eller</li> <li>(c) om ingen räntesats anges enligt punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på internbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Räntheperioden;</li> </ul>
<b>”Svenska Kronor” och ”SEK”</b>	är den lagliga valutan i Sverige;

<sup>3</sup> Direktiv 2014/65/EU har ersatt direktiv 2004/39/EG.



<b>”Säkerheten”</b>	är säkerheten under Pant- och efterställningsavtalet, d.v.s.  a) Bolagets rättigheter under HoldCo-lånen med Vidhängande Säkerhet,  b) Bolagets rättigheter under Borgensförbindelserna från Ägarna till Bolaget, samt  c) behållningen från tid till annan på de Pantsatta Kontona;
<b>”Säkerhetsagentavtalet”</b>	är Avtalet mellan Säkerhetsagenten och Bolaget varigenom Säkerhetsagenten utses;
<b>”Säkerhetsagenten”</b>	är Intertrust (Sweden) AB (org.nr 556625-5476) eller annan säkerhetsagent vilken kan komma att ersätta Intertrust (Sweden) AB som säkerhetsagent enligt bestämmelserna i avsnitt 18;
<b>”Testdag”</b>	är den sista dagen i varje kalenderkvartal med start den 31 mars 2015;
<b>”Tillåten Finansiell Skuldsättning”</b>	är finansiell skuldsättning för Bolaget:  a) som är säkerställd under Pant- och efterställningsavtalet;  b) som är efterställd i enlighet med Pant- och efterställningsavtalet; eller  c) som utgör kortfristig icke räntebärande skuld om maximalt SEK 5 000 000 och som inte är del av Bolagets ordinarie finansieringsverksamhet;
<b>”Utbetalningsbegäran”</b>	är en begäran om utbetalning av ett Holdco-Lån under något av Holdco-låneavtalen;
<b>”Utgivande Institut”</b>	enligt Slutliga Villkor, är det eller de Emissionsinstitut under detta MTN-program varigenom ett visst Lån har utgivits;
<b>”Vidhängande Säkerhet”</b>	är säkerheten för ett HoldCo-lån som ställts av ett HoldCo till Bolaget under ett Huvudpantavtal, bestående av rättigheter till Koncerninterna Lån med därtill vidhängande säkerhet;
<b>”VP-konto”</b>	är det värdepapperskonto hos Euroclear Sweden enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn;
<b>”Återbetalningsdag”</b>	enligt Slutliga Villkor, är dag då MTN ska återbetalas;

<b>”Återköpsdag”</b>	är den dag som angivits enligt punkt 11.1;
<b>”Ägare”</b>	är vart och ett av: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Catena AB (publ) (org.nr 556294-1715) (“<b>Catena</b>“),</li> <li>(ii) Diös Fastigheter AB (publ) (org.nr 556501-1771), (“<b>Diös</b>“),</li> <li>(iii) Fabege AB (publ) (org.nr 556049-1523) (“<b>Fabega</b>“),</li> <li>(iv) Platzer Fastigheter Holding AB (publ) (org.nr 556746-6437) (“<b>Platzer</b>“), och</li> <li>(v) Wihlborgs Fastigheter AB (publ) (org.nr 556367-0230) (“<b>Wihlborgs</b>“);</li> </ul> <p>samt</p>
<b>”Ägarkoncernbolag”</b>	är samtliga bolag som ingår i en koncern där en Ägare är moderbolag.

- 1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i Svenska Kronor har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Reuters sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för Svenska Kronor mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida ((www).riksbank.se).
- 1.3 Samtliga de medel som Bolaget mottager med anledning av detta MTN-program ska användas av Bolaget för att tillhandahålla HoldCo-lån som respektive HoldCo genom Koncerninterna Lån tillhandahåller PropCo:s.
- 1.4 Ytterligare definitioner såsom Lånebelopp, Pris per MTN, Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebasmarginal, Räntebestämningdag, Ränteförfallodag/-ar, Ränteperiod och Valuta återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.
- 1.5 De definitioner som återfinns i dessa Allmänna Villkor ska tillämpas också för Slutliga Villkor.

## **2. UPPTAGANDE AV LÅN**

- 2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i Svenska Kronor med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare under förutsättning att villkoren för sådana trancher är identiska förutom Likviddag, Lånebelopp, Pris per MTN och Utgivande Institut.
- 2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.3 Bolaget åtar sig att göra betalningar avseende utgivna MTN och även i övrigt följa Lånevillkoren för de Lån som tas upp under detta MTN-program.

- 2.4 Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.

### 3. VILLKOR FÖR UPPTAGANDE AV LÅN UNDER MTN-PROGRAMMET

- 3.1 Upptagande av Lån under detta MTN-program förutsätter att Säkerhetsagenten (för Fordringshavarnas räkning) har mottagit följande dokument, i form och med innehåll tillfredställande för Säkerhetsagenten.

Villkor för utbetalning vid första emissionen (första emissionen skedde med Likviddag den 9 mars 2015 och alla villkor var då uppfyllda)

- (a) Glimstedts Legal Opinion, vederbörligen utfärdad.
- (b) Kopia av Allmänna Villkor för MTN, vederbörligen undertecknat av Bolaget.
- (c) Kopia av relevanta Slutliga Villkor, vederbörligen undertecknat av Bolaget.
- (d) Kopia av Emissionsavtalet, vederbörligen undertecknat av parterna därtill.
- (e) Ett original av Pant- och efterställningsavtalet, vederbörligen undertecknat av parterna därtill.
- (f) Ett original av Säkerhetsagentavtalet, vederbörligen undertecknat av parterna därtill.
- (g) Ett original av Avtal avseende övergång av Säkerhetsagentavtalet, vederbörligen undertecknat av parterna därtill.
- (h) Kopia av HoldCo-låneavtalen, vederbörligen undertecknade av parterna därtill.
- (i) Kopia av Huvudpantavtalen, vederbörligen undertecknade av parterna därtill.
- (j) Kopia av samtliga Borgensförbindelser, vederbörligen undertecknade av parterna därtill.
- (k) Original av varje Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal, vederbörligen undertecknat av parterna därtill.
- (l) Överlämnande av Pantbrev, i förekommande fall Pantbrevsansökningar och fullmakter (om relevant) där Säkerhetsagenten befullmäktigas att underteckna Pantbrevsansökningar och företräda relevanta PropCo:s vid ingivande av Pantbrevsansökningar, samtliga aktieböcker (i vilken pantsättningen av PropCo-Andelsbevisen vederbörligen antecknats) och aktiebrev eller förekommande andelsbevis representerande PropCo-Andelarna överlätna in blanco och kontoutdrag som visar inbetalning av Tillskjutet Belopp till TB-kontot (såsom definierade i Pant- och efterställningsavtalet).
- (m) Kopia på Fullständiga Marknadsvärderingar avseende relevanta Fastigheter (maximalt sex månader gamla).
- (n) Original av relevanta Utbetalningsbegäran, vederbörligen undertecknade av parterna därtill.
- (o) Original av relevanta Låncertifikat, vederbörligen undertecknade av parterna därtill.
- (p) Kopia av relevanta underrättelser om nytt Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal från HoldCo till Bolaget och Säkerhetsagenten under relevant Huvudpantavtal, vederbörligen undertecknade av parterna därtill.

- (q) Kopia av Bolagets gällande bolagsordning och registreringsbevis.
- (r) Vidimerad kopia av protokoll från styrelsemöte i Bolaget i vilket innehållet i varje transaktionsdokument i vilket Bolaget är part och de transaktioner som avses däri godkännts och det beslutats att underteckna dem.
- (s) Kopia av relevanta HoldCo:s, relevanta PropCo:s och relevanta PropCo-Andelsägares bolagsordningar och registreringsbevis.
- (t) Om relevant, kopia av protokoll från styrelsemöte i relevanta HoldCo:s, relevanta PropCo:s och relevanta PropCo-Andelsägare, där styrelsen godkänner villkoren för, och transaktionerna som anges i relevant HoldCo-låneavtal respektive relevant Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal samt utser någon eller några personer att förhandla och underteckna relevant HoldCo-låneavtal respektive relevant Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal samt övriga dokument som följer av dessa avtal.
- (u) Kopia på annat bemyndigande eller dokument, utlåtande eller försäkran som enligt Säkerhetsagenten är nödvändigt i samband med ingåendet i och fullgörandet av emissionen.

Villkor för utbetalning vid kommande emissioner

- (a) Glimstedts Legal Opinion, vederbörligen utfärdad.
- (b) Kopia av relevanta Slutliga Villkor, vederbörligen undertecknat av Bolaget.
- (c) Original av varje Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal, vederbörligen undertecknat av parterna därtill.
- (d) Överlämnande av Pantbrev, alternativt Leveransförbindelse tillsammans med ett Oåterkalleligt Betalningsuppdrag, samt i förekommande fall, (i) Pantbrevsansökningar och fullmakter (om relevant) där Säkerhetsagenten befullmäktigas att underteckna Pantbrevsansökningar och företräda relevanta PropCo:s vid ingivande av Pantbrevsansökningar, (ii) kopia av samtliga aktieböcker (i vilken pantsättningen av PropCo-Andelsbevisen vederbörligen antecknats) och aktiebrev eller andelsbevis representerande PropCo-Andelarna överlätna in blanco alternativt Leveransförbindelse tillsammans med ett Oåterkalleligt Betalningsuppdrag; (iii) och kontoutdrag som visar inbetalning av Tillskjutet Belopp till TB-kontot (såsom definierade i Pant- och efterställningsavtalet). Vid användande av Leveransförbindelse och Oåterkalleligt Betalningsuppdrag ska emissionslikviden vid upptagande av Lån inbetalas direkt till det av Bolagets Pantsatta Konton som anges som kontot för utbetalning i Oåterkalleligt Betalningsuppdrag.
- (e) Kopia på Fullständiga Marknadsvärderingar avseende relevanta Fastigheter (maximalt sex månader gamla).
- (f) Original av relevanta Utbetalningsbegäran, vederbörligen undertecknade av parterna därtill.
- (g) Original av relevanta Lånecertifikat, vederbörligen undertecknade av parterna därtill.
- (h) Kopia av relevanta underrättelser om nytt Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal från HoldCo till Bolaget och Säkerhetsagenten under relevant Huvudpantavtal, vederbörligen undertecknade av parterna därtill.
- (i) Kopia av Bolagets gällande bolagsordning och registreringsbevis.

- (j) Vidimerad kopia av protokoll från styrelsemöte i Bolaget i vilket innehållet i varje transaktionsdokument i vilket Bolaget är part och de transaktioner som avses däri godkännts och det beslutats att underteckna dem.
- (k) Kopia av relevanta HoldCo:s, relevanta PropCo:s och relevanta PropCo-Andelsägares bolagsordningar och registreringsbevis.
- (l) Om relevant, kopia av protokoll från styrelsemöte i relevanta HoldCo:s, relevanta PropCo:s och relevanta PropCo-Andelsägare, där styrelsen godkänner villkoren för, och transaktionerna som anges i relevant HoldCo-låneavtal respektive relevant Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal samt utser någon eller några personer att förhandla och underteckna relevant HoldCo-låneavtal respektive relevant Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal samt övriga dokument som följer av dessa avtal.
- (m) Kopia på annat bemyndigande eller dokument, utlåtande eller försäkran som enligt Säkerhetsagenten är nödvändigt i samband med ingåendet i och fullgörandet av emissionen.

3.2 Säkerhetsagenten har rätt att förlita sig på fullmakter, meddelanden eller annan dokumentation som Säkerhetsagenten erhåller under punkt 3.1 och med fog kan anta är äkta och riktiga.

#### **4. REGISTERING AV MTN**

4.1 MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN ska riktas till Kontoförande Institut.

4.2 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.

#### **5. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE**

5.1 Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under Lånevillkoren eller rösta på Fordringshavarmöte, ska sådan person kunna uppvisa fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.

5.2 Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavares rättigheter enligt punkt 5.1 ovan, kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga MTN som innehas av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt.

#### **6. BETALNINGAR**

6.1 Betalning avseende MTN ska ske i Svenska Kronor.

6.2 Betalningar avseende MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfalldag eller till sådan annan person som är registrerad hos Euroclear Sweden som berättigad att erhålla sådan betalning.

- 6.3 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren på dennes hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen registrerade adress. Skulle Euroclear Sweden på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Bolaget tillse att beloppet utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 6.4 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden enligt ovan på grund av hinder för Euroclear Sweden som avses i punkt 23.1, ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 8.2 nedan.
- 6.5 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive Euroclear Sweden hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.
- 6.6 Lån är säkerställda på så sätt som framgår i avsnitt 16. I den mån säkerheten inte förslår till återbetalning av Lån, rankar Lån jämsides (pari passu) med Bolagets övriga icke säkerställda och icke efterställda betalningsförpliktelser i den mån inte annat är föreskrivet i lag.

## 7. RÄNTA

7.1 Ränta på visst Lån beräknas och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Lånevillkoren.

7.2 I Slutliga Villkor ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ:

a) Fast Ränta

Om Lån enligt Slutliga Villkor är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden.

b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lån enligt Slutliga Villkor är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginale för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningssdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 23.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkningen till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränzteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden.

c) Nollkuponglån

Om Lån enligt Slutliga Villkor är specificerat som Nollkuponglån ska Lånet löpa utan ränta. Nollkuponglån kan utfärdas till underkurs.

- 7.3 Ränta (i förekommande fall) erläggs på aktuell Ränteförfallodag.
- 7.4 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Ränteförfallodagen.
- 7.5 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Rörlig Ränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag.

## **8. DRÖJSMÅLSRÄNTA**

- 8.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två (2) procentenheter. STIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt, för Lån som löper med ränta, ska dock – med förbehåll för bestämmelser i punkt 8.2 - aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen i fråga med tillägg av två (2) procentenheter. Dröjsmålsränta kapitaliseras ej.
- 8.2 Beror dröjsmålet av sådant hinder för Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden som avses i punkt 23.1, ska dröjsmålsränta utgå efter en räntesats som motsvarar (i) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga eller (ii) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar).

## **9. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP**

- 9.1 Lån förfaller till betalning på Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag.
- 9.2 Bolaget får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa MTN vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller lösas in.

## **10. FÖRTIDA INLÖSEN PÅ BEGÄRAN AV BOLAGET**

- 10.1 Slutliga Villkor kan innehålla villkor som medför rätt för Bolaget att begära förtida inlösen av samtliga MTN under aktuellt Lån i enlighet med detta avsnitt 10.

- 10.2 Om Slutliga Villkor innehåller en rätt till förtida inlösen för Bolaget i enlighet med punkt 10.1 har Bolaget rätt att påkalla förtida inlösen enligt detta avsnitt 10 genom underrätta Fordringshavarna om Bolagets beslut att lösa in MTN under aktuellt Lån. Underrättelsen ska vara oåterkallelig och ange ett pris uppgående till minst 101 procent av MTN:s Nominella Belopp jämte upplupen ränta, Lösendagen, och den aktuella Avstämningsdagen. Om underrättelsen lämnas av Bolaget senare än tre (3) månader före aktuell Återbetalningsdag får priset uppgå till lägre belopp, dock minst 100 procent av MTN:s Nominella Belopp jämte upplupen ränta.
- 10.3 Lösendag ska infalla tidigast 20 och senast 40 Bankdagar efter att meddelandet i punkt 10.2 tillställts Fordringshavare, dock att om Lösendagen inte är en Bankdag ska som Lösendag anses närmast påföljande Bankdag.

## **11. ÅTERKÖP VID ÄGARFÖRÄNDRING**

- 11.1 Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om en händelse eller serie av händelser inträffar som resulterar i att färre än tre (3) av de ursprungliga Ägarerna i Bolaget gemensamt, direkt eller indirekt, har Kontroll över Bolaget.
- 11.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 11.1 meddela Fordringshavarna om detta genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 21. Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.
- 11.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast 20 och senast 40 Bankdagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 11.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.
- 11.4 Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta MTN på Återköpsdagen till det pris per MTN som skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen, tillsammans med upplupen ränta (om någon). För MTN som är Nollkuponglån ska istället ett belopp per MTN beräknat i enlighet med punkt 13.5 erläggas.
- 11.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget senast 10 Bankdagar före Återköpsdagen.

## **12. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**

- 12.1 Bolaget åtar sig att, så länge någon MTN utestår:
- a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet – vare sig i form av ansvarsförbindelse eller annars – för annan finansiell skuldsättning än under MTN som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget;
  - b) inte självt ställa säkerhet – i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas – för finansiell skuldsättning som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; samt
  - c) tillse att Koncernbolag vid egen upplåning efterlever bestämmelserna enligt a) och b) ovan, varvid på vederbörande Koncernbolag ska tillämpas det som gäller för Bolaget – dock med det undantaget att Bolaget får ställa ansvarsförbindelse för Koncernbolag, vilken i sin tur inte får säkerställas.
- 12.2 Bolaget åtar sig vidare att, så länge någon MTN utestår,



- a) inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet samt att inte avyttra eller på annat sätt avhända sig tillgång av väsentlig betydelse för Koncernen om sådan avhändelse, kan äventyra Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavare;
- b) inte ådra sig, förnya eller låta kvarstå finansiell skuldsättning annan än Tillåten Finansiell Skuldsättning;
- c) inte genomföra eller medverka till värdeöverföring (som vinstutdelning eller i annan form) från Bolaget utan att i förväg ha inhämtat Säkerhetsagentens skriftliga godkännande;
- d) tillse att villkoren för Bolagets vidareutlåning till HoldCo:s under HoldCo-låneavtalen matchar Lånevillkoren så att Bolagets ränte- och refinansieringsrisk elimineras och att räntan under nämnda lån täcker Bolagets funding-kostnader;
- e) på Säkerhetsagentens begäran, omedelbart kräva betalning från Ägare under Borgensförbindelse för belopp som är förfallet men obetalt under ett HoldCo-låneavtal;
- f) tillse att det för sådan Fastighet som Säkerhetsagenten anvisar, genomförs en Fullständig Marknadsvärdering av sådant Godkänt Värderingsinstitut som Säkerhetsagenten anvisar;
- g) tillse att Pant- och efterställningsavtalet i alla delar (inkluderande men inte begränsat till däri intagna informationsåtaganden) åtföljs;
- h) tillse att Bolaget inte har några anställda;
- i) tillse att Fastighetskovenanterna, Portföljkovenanterna och de Finansiella Kovenanterna är uppfyllda i enlighet med vad som anges däri; samt
- j) tillse att alla Pantbrevsansökningar och fullmakter avseende dessa som Säkerhetsagenten innehar är giltiga.

12.3 För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad åtar sig Bolaget att ansöka om detta vid Nasdaq Stockholm eller annan Reglerad Marknad och att vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge det relevanta Lånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

12.4 Bolaget åtar sig att hålla den aktuella versionen av Lånevillkoren för samtliga utestående Lån som är upptagna till handel på Reglerad Marknad tillgängliga på Bolagets hemsida.

### **13. UPPSÄGNING AV LÅN**

13.1 Säkerhetsagenten äger, och ska på begäran av Fordringshavare som representerar minst en tiondel av utestående Lånebelopp vid tidpunkten för sådan begäran (och Fordringshavare ska vid begäran från Säkerhetsagenten kunna visa att denne är Fordringshavare samt hur stor del av utestående Lånebelopp som representeras av denne) eller om så beslutas vid Fordringshavarmöte, förklara Lånen jämte ränta förfallna till betalning omedelbart om:

- a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende Lån såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt eller administrativt fel och inte varar längre än tre (3) Bankdagar efter respektive förfalldag; eller

- b) Bolaget i något annat avseende än som anges under punkt a) inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren eller Pant- och efterställningsavtalet - eller annars handlar i strid mot dem - under förutsättning att Bolaget uppmanats att vidta rättelse (om rättelse är möjlig) och Bolaget inte vidtagit rättelse inom sju (7) Bankdagar därefter, eller, avseende LTV-kovenanter respektive Portföljkovenanter, den längre rättelseperiod som gäller enligt Del III, avsnitt 3 respektive 4; eller
- c) Bolaget eller ett Koncernbolag inte i rätt tid erlägger betalning avseende annat lån som upptagits av Bolaget respektive Koncernbolaget och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller - om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning - om betalningsdröjsmålet varat i minst tio (10) Bankdagar under förutsättning att sammanlagda nominella belopp av de lån som berörs uppgår till minst SEK FEMTIO MILJONER (50 000 000) eller motvärdet därav i annan valuta; eller
- d) Bolaget eller ett Koncernbolag inte inom tio (10) Bankdagar efter den dag då Bolaget respektive Koncernbolaget mottagit berättigat skriftligt krav därom, infriar borgen eller garanti för annans lån eller åtagande att såsom uppdragsgivare eller borgensman för uppdragsgivare ersätta någon vad denne utgivit på grund av sådan borgen eller garanti under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån och åtaganden som berörs uppgår till minst SEK FEMTIO MILJONER (50 000 000) eller motvärdet därav i annan valuta; eller
- e) Bolaget eller ett Koncernbolag inställer sina betalningar; eller
- f) Bolaget eller ett Koncernbolag försätts i konkurs; eller
- g) anläggningstillgångar tillhörande Bolaget eller Koncernbolag blir föremål för utmätning, kvarstad eller annan exekutiv åtgärd, förutsatt att sådan åtgärd inte är uppenbart grundlös; eller
- h) Bolaget eller Koncernbolag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion, eller liknande förfarande; eller
- i) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget och/eller Koncernbolag ska uppgå i nytt eller existerande bolag förutsatt att inte medgivande inhämtats vid Fordringshavarmöte; eller
- j) beslut fattas om att Bolaget eller ett Koncernbolag ska träda i likvidation; eller
- k) Säkerheten eller del därav är eller blir ogiltig, ej verkställbar eller tappar väsentligt i värde; eller
- l) betalning för stämpelskatt enligt Säkerhetsagentens anfordran inte erläggs av Bolaget eller relevant Ägarkoncernbolag (eller inte infrias under någon Borgensförbindelse) inom tre (3) Bankdagar, i samband med Säkerhetsagentens ingivande av Pantbrevsansökningar till inskrivningsmyndighet.

Begreppet ”lån” under punkterna c) och d) ovan omfattar även kredit i räkning samt belopp som inte erhållits som lån men som ska erläggas på grund av skuldebrev uppenbarligen avsett för allmän omsättning.

- 13.2 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Säkerhetsagenten i fall en omständighet av det slag som anges under punkterna a) – l) ovan skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse äger Säkerhetsagenten utgå från att någon sådan omständighet inte har inträffat. Bolaget ska vid de tidpunkter som anges i Säkerhetsagentavtalet eller som Säkerhetsagenten annars bestämmer tillstålla Säkerhetsagenten ett intyg rörande förhållanden som behandlas i denna paragraf. Säkerhetsagenten ska ha tillgång till all dokumentation rörande detta MTN-program enligt vad Säkerhetsagenten begär. Bolaget ska vidare lämna Säkerhetsagenten de närmare upplysningar som Säkerhetsagenten kan komma att skäligen begära rörande sådana omständigheter som behandlas i denna punkt samt på skälig begäran av Säkerhetsagenten tillhandahålla alla de handlingar som kan vara av betydelse härvidlag.
- 13.3 Emissionsinstitutet ska inte anses ha information om Bolaget, Koncernbolag, dess verksamheter eller förhållanden som avses i detta avsnitt 13 om inte sådan information har lämnats Emissionsinstitutet av Bolaget. Emissionsinstitutet är inte skyldiga att bevaka om förutsättningarna för uppsägning enligt detta avsnitt 13 föreligger.
- 13.4 Bolagets skyldigheter att lämna information enligt föregående punkt 13.2 gäller i den mån så kan ske utan att Bolaget överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med börs eller annan reglerad marknad där Bolagets eller Koncernbolags aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.
- 13.5 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 13.1 ska:
- Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och
  - Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms enligt följande formel per dag för uppsägningen av Lånet:

Nominellt Belopp

$$(1+r)^t$$

r = den säljränta som Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) anger för lån, utgivet av svenska staten, med en återstående löptid som motsvarar den som gäller för aktuellt Lån. Vid avsaknad av säljränta ska istället köpränta användas, vilken ska reduceras med marknadsmässig skillnad mellan köp- och säljränta, uttryckt i procentenheter. Vid beräkningen ska stängningsnoteringen användas.

t = återstående löptid för aktuellt Lån, uttryckt i Dagberäkningsmetoden.

## 14. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 14.1 Säkerhetsagenten får och ska på begäran från Emissionsinstitutet, Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (varvid begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Säkerhetsagenten och måste, om den görs av flera Fordringshavare, göras gemensamt), sammankalla ett fordringshavarmöte ("Fordringshavarmöte") för Fordringshavarna under relevant Lån.

- 14.2 Säkerhetsagenten ska sammankalla ett Fordringshavarmöte så snart som möjligt och i vart fall inte senare än tio (10) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 14.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl) genom att sända meddelande om detta till Bolaget och varje person som är registrerad som Fordringshavare på ett datum som beslutas av Säkerhetsagenten och som infaller högst fem (5) Bankdagar före den dag då meddelandet sänds. Säkerhetsagenten ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Emissionsinstitutet om nyss nämnt meddelande.
- 14.3 Säkerhetsagenten får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Säkerhetsagenten att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.
- 14.4 Kallelsen enligt punkt 14.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmactsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.
- 14.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 14.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Säkerhetsagenten föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.
- 14.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 5 av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp. Säkerhetsagenten äger närvara och ska oavsett tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.
- 14.8 Vid Fordringshavarmöte äger Fordringshavare och Säkerhetsagenten, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Emissionsinstitutet.
- 14.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 90 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:

- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
  - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 14;
  - (c) gäldenärsbyte;
  - (d) byte av Säkerhetsagent enligt punkt 18.2 (för sådant beslut gäller även vad som särskilt anges i punkt 18.2); samt
  - (e) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 14.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 14.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 50 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avstående av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 19) samt förtida uppsägning av Lån.
- 14.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 14.9 och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).
- 14.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Säkerhetsagenten kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 14.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 14.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut fattas i de ärenden för vilka beslutsförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte.
- 14.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Emissionsinstitutet under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 14.14 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.
- 14.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erlaggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 14.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har röstat i ett ärende ska inte vara ansvarig för skada som utfallet av ärendet vållar andra Fordringshavare.

- 14.17 På Säkerhetsagentens begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla Säkerhetsagenten ett intyg som anger sammanlagt Nominellt Belopp för samtliga MTN som ägs av Koncernföretag på sådan Bankdag som anges i punkt 14.1 samt relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av MTN. Säkerhetsagenten ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av ett Koncernföretag.
- 14.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 21. Säkerhetsagenten ska på Fordringshavares och Emissionsinstitutens begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

## 15. GENERELLT FORDRINGSHAVARMÖTE

- 15.1 Utöver vad som anges under avsnitt 14 ovan äger Säkerhetsagenten, och Säkerhetsagenten ska efter skriftlig begäran från Bolaget eller Fordringshavare som på dagen för begäran representerar minst en tjugondel av summan av Justerade Lånebelopp (för samtliga utestående Lån), kalla till generellt fordringshavarmöte ("**Generellt Fordringshavarmöte**").
- 15.2 Ett Generellt Fordringshavarmöte utgör ett enda Fordringshavarmöte för samtliga utestående Lån. Beslut fattade av ett Generellt Fordringshavarmöte är således bindande för samtliga Fordringshavare i vid var tid utestående Lån. Generellt Fordringshavarmöte äger således till exempel fatta ett beslut om ändring av Allmänna Villkor som får bindande verkan för samtliga Fordringshavare och Lån.
- 15.3 Ett Generellt Fordringshavarmöte är endast behörigt att besluta i frågor som är gemensamma för samtliga Lån, såsom frågor som avser Säkerheten eller Säkerhetsagenten. Ett Generellt Fordringshavarmöte får inte fatta beslut som innebär att visst Lån eller vissa Fordringshavare gynnas framför annat Lån eller andra Fordringshavare.
- 15.4 Vid Generellt Fordringshavarmöte ska dessa Allmänna Villkor tillämpas som om Fordringshavarmötet avsåg ett enda Lån. Vid votering ska varje röstberättigad Fordringshavare ha en (1) röst per Relevant Multipel i SEK som innehas av denne.
- 15.5 Vid Generellt Fordringshavarmöte ska i övrigt bestämmelserna avseende Fordringshavarmöte så långt möjligt äga motsvarande tillämplighet, varvid "Justerat Lånebelopp" således ska avse summan av Justerade Lånebelopp för samtliga utestående Lån.

## 16. SÄKERHET FÖR MTN

- 16.1 Som säkerhet för sina åtaganden under MTN pantsätter Bolaget enligt Pant- och efterställningsavtalet Säkerheten till förmån för Fordringshavarna och Säkerhetsagenten. Säkerhetsstrukturen under MTN-programmet är närmare bestämt följande:
- (a) HoldCo:s lämnar lån till PropCo:s enligt Koncerninterna Låneavtal. Under de Koncerninterna Låneavtalen erhåller HoldCo säkerhet för sina fordringar avseende lånen under de Koncerninterna Låneavtalen i form av panträtt i PropCo-Andelar eller Tillskjutet Belopp och Fastigheterna, samt borgen från respektive Ägare under en Borgensförbindelse.

- (b) HoldCo:s finansierar lånen under de Koncerninterna Låneavtalen genom att uppta HoldCo-lån från Bolaget. Varje HoldCo-lån motsvaras beloppsmässigt av ett Koncerninternt Lån. Under Huvudpantavtalen erhåller Bolaget säkerhet för sina fordringar avseende HoldCo-lån i form av panträtt i Vidhängande Säkerhet, samt borgen från respektive Ägare under en Borgensförbindelse.
- (c) Bolaget finansierar i sin tur HoldCo-Lånen genom att uppta Lån i form av MTN från Fordringshavarna. Under Pant- och efterställningsavtalet erhåller Fordringshavarna säkerhet för sina fordringar avseende Lån i form av panträtt i de Pantsatta Tillgångarna.

## **17. SÄKERHETSAGENTENS RÄTT ATT FÖRETRÄDA FORDRINGSHAVARNA**

- 17.1 Även utan särskild fullmakt eller samtycke från Fordringshavarna, är Säkerhetsagenten behörig och befullmäktigad, på sätt som närmare regleras i Säkerhetsagentavtalet, att företräda Fordringshavarna såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet, i alla situationer och ärenden med anknytning till MTN, Säkerheten och/eller Pant- och efterställningsavtalet. På begäran av Säkerhetsagenten eller Emissionsinstitutet ska Fordringshavare utfärda för ändamålet nödvändig rättegångsfullmakt eller annan fullmakt för Säkerhetsagenten eller den Säkerhetsagenten sätter i sitt ställe.
- 17.2 Emissionsinstitutet har rätt att erhålla information från Skuldboken för varje Lån i den mån det är nödvändigt för att Säkerhetsagenten ska kunna kalla till och fullgöra sina skyldigheter vid Fordringshavarmöten. I dessa fall ska Emissionsinstitutet, på begäran av Säkerhetsagenten, inhämta och delge Säkerhetsagenten sådan information. För det fall Euroclear Swedens gällande regelverk ändras och tillåter, ska Säkerhetsagenten äga självständig och av Bolaget oberoende rätt att erhålla information från Skuldboken för varje Lån.
- 17.3 Säkerhetsagenten har rätt att anlita extern rådgivare eller expertis, i den utsträckning det skäligen behövs för utförandet av Säkerhetsagentens uppdrag enligt Lånevillkoren, och i skäligen utsträckning, till den del det inte täcks av Säkerhetsagentens ersättning enligt Säkerhetsagentavtalet, på Bolagets bekostnad.
- 17.4 Fordringsinnehavare har inte rätt att på annat sätt än som framgår av Lånevillkoren, självständigt vidta några åtgärder för att kräva betalning av utestående belopp under Lån, eller vidta åtgärder för att likvidera, ansöka om försättning i konkurs eller liknande åtgärder såvitt avser Bolaget och inte heller vidta några andra legala åtgärder såsom att väcka talan avseende detta MTN-program vid domstol eller vid myndighet, i annat fall än om Säkerhetsagenten visar sig sakna talerätt för Fordringshavarna i rättsligt förfarande rörande detta MTN-program eller om Säkerhetsagenten instruerats av Fordringsinnehavarna i enlighet med dessa Allmänna Villkor att vidta viss åtgärd men underlåter att vidta sådan åtgärd inom rimlig tid (förutsatt att Säkerhetsagentens underlåtenhet inte orsakats av att den aktuella Fordringshavaren inte efterkommit en begäran om fullmakt enligt punkt 17.1 ovan).

## **18. BYTE AV SÄKERHETSAGENT**

- 18.1 Om Säkerhetsagenten försätts i konkurs övergår Säkerhetsagentens uppdrag automatiskt, omedelbart och på oförändrade villkor till part anvisad av Standby Facilitator. Om Säkerhetsagenten ställer in betalningarna eller annars måste anses vara på obestånd har Bolaget rätt att överlåta Säkerhetsagentens uppdrag genom skriftligt meddelande till Säkerhetsagenten, varvid Säkerhetsagentens uppdrag på motsvarande sätt övergår till av Standby Facilitator anvisad part. Standby Facilitator har accepterat uppdrag att anvisa part i enlighet med vad som här anges i ett separat uppdragsavtal med Bolaget.

- 18.2 Fordringshavarna har rätt att genom Extraordinärt Beslut på Generellt Fordringshavarmöte utse en ersättare till Säkerhetsagenten. Bolaget får på ett Fordringshavarmöte som Bolaget initierat föreslå för Fordringshavarna att Säkerhetsagenten ska entledigas och att en ny Säkerhetsagent ska utses. Bolaget och Säkerhetsagenten ska tillse att sådan ersättare utan dröjsmål men senast trettio (30) dagar efter Fordringshavarnas beslut ingår ett Säkerhetsagentavtal med Bolaget på marknadsmässiga villkor, i första hand genom partsbyte under befintligt Säkerhetsagentavtal. Först när sådant avtal är ingånget upphör den avgående Säkerhetsagentens uppdrag och påbörjas den ersättande Säkerhetsagentens uppdrag.
- 18.3 Vid byte av Säkerhetsagent enligt punkt 18.1 eller 18.2 ovan ska Bolaget och Säkerhetsagenten omgående vidta samtliga nödvändiga åtgärder (inklusive att tillse att den tillträdande Säkerhetsagenten blir part till Pantavtal och samtliga övriga avtal hänförliga till detta MTN-program till vilka Säkerhetsagenten är part) för att uppdraget ska övergå.
- 18.4 En övergång av uppdraget som Säkerhetsagent påverkar inte den avgående Säkerhetsagentens rättigheter och skyldigheter gentemot Bolaget och/eller Fordringshavarna hänförliga till åtgärder (och underlåtna åtgärder) som denne vidtog under tiden dennes uppdrag varade, om inte annat överenskoms mellan den avgående Säkerhetsagenten och den tillträdande Säkerhetsagenten. En överlåtelse av skyldigheter kräver dock att den avgående Säkerhetsagenten går i borgen såsom för egen skuld för dessa gentemot Bolaget och/eller Fordringshavarna. Oaktat att den avgående Säkerhetsagentens uppdrag har upphört, ska denne, i förhållande till åtgärder (och underlåtna åtgärder) som den avgående Säkerhetsagenten vidtog under tiden dennes uppdrag varade, åtnjuta rättigheterna som tillkommer Säkerhetsagenten under dessa Allmänna Villkor, Pant- och efterställningsavtalet och samtliga övriga avtal hänförliga till detta MTN-program till vilka Säkerhetsagenten är part.

## **19. ÄNDRING AV VILLKOR, RAMBELOPP, UTÖKNING AV LÅN M M**

- 19.1 Bolaget och Säkerhetsagenten (för Fordringshavarnas räkning) äger, efter överenskommelse parterna sinsemellan, justera klara och uppenbara fel i Lånevillkoren.
- 19.2 Bolaget och Emissionsinstitutet äger överenskomma om höjning och sänkning av Rambeloppet, utökning eller minskning av antal Emissionsinstitut, utbyte av Emissionsinstitut mot annat institut samt justera klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 19.3 Ändring eller eftergift av Lånevillkoren kan i andra fall ske genom beslut vid Fordringshavarmöte enligt avsnitt 14.
- 19.4 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 19.5 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos Euroclear Sweden (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 12.4.
- 19.6 Ändring eller eftergift av Lånevillkoren i enlighet med detta avsnitt 19 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 21 och publiceras i enlighet med punkt 12.4.

## **20. PRESKRIPTION**

- 20.1 Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio (10) år efter Återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre (3) år efter respektive Ränteförfalldag. Om fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget.



- 20.2 Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio (10) år i fråga om kapitalbelopp och tre (3) år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott i preskriptionslagen (1981:130).

## **21. MEDDELANDEN**

- 21.1 Meddelanden till Fordringshavare för aktuellt Lån ska tillställas Säkerhetsagenten för vidarebefordran till Fordringshavare på den adress som är registrerad hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen före avsändandet. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.
- 21.2 Meddelande ska tillställas Bolaget, Säkerhetsagenten och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 21.3 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.
- 21.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

## **22. FÖRVALTARREGISTRERING**

För MTN som är förvaltarregistrerad enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument ska vid tillämpningen av Lånevillkoren förvaltaren betraktas som Fordringshavare.

## **23. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M M**

- 23.1 I fråga om de på Emissionsinstituten ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 23.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Säkerhetsagenten eller Emissionsinstitut, om vederbörande varit normalt aktsam. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 23.3 Föreligger hinder för Säkerhetsagenten eller Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 23.1 ovan att vidta åtgärd enligt Lånevillkoren, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 23.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

## **24. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**

- 24.1 Svensk rätt ska tillämpas på Lånevillkoren och samtliga icke kontraktuella förpliktelser som uppkommer i samband med tillämpning av Lånevillkoren.

24.2 Tvist ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

---

*[underskrifter på nästföljande sida]*

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Stockholm den 7 februari 2019

SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB (PUBL)

---

---

**Mall för Slutliga Villkor**

[Dessa MTN är inte ämnade att erbjudas, säljas eller på annat sätt göras tillgängliga för, och ska inte erbjudas, säljas eller på annat sätt göras tillgängliga för, någon icke-professionell investerare inom det europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES"). I detta avseende avses med en icke-professionell kund en person som uppfyller ett (eller flera) av följande kriterier: (i) en icke-professionell kund enligt definitionen i punkt (11) artikel 4(1) i direktiv 2014/65/EU ("MiFID II"); (ii) en kund som avses i direktiv 2002/92/EG ("IMD"), där kunden inte räknas som en professionell kund enligt definitionen i punkt (10) artikel 4(1) i MiFID II; eller (iii) inte utgör en kvalificerad investerare såsom det definieras i direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet"). Följaktligen har inget faktablad innehållande nyckelinformation som krävs enligt förordning (EU) nr. 1286/2014 ("PRIIPs-förordningen") för att erbjuda eller sälja dessa MTN, eller på annat sätt göra dem tillgängliga för icke-professionella kunder inom EES, tagits fram. Att erbjuda, sälja eller på annat sätt göra dessa MTN tillgängliga för icke-professionella kunder inom EES kan därmed strida mot bestämmelserna i PRIIPs-förordningen [Tas bort om det anses att produkten inte utgör en PRIIP-produkt.]]

**SLUTLIGA VILLKOR**

**för Lån nr [...]  
under Svensk FastighetsFinansiering AB:s (publ) ("Bolaget")  
svenska MTN-program**

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor för ovan nämnda MTN-program för MTN av den 7 februari 2019, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren för Bolagets MTN-program återges i Bolagets Grundprospekt, vilket utgör ett grundprospekt enligt 2 kap. 16 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och som har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 8 februari 2019, jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU i den mån implementerat i den relevanta medlemsstaten, benämnt "Prospektdirektivet") för MTN-programmet. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Detta dokument utgör de Slutliga Villkoren för Lån nr [\*] under Bolagets MTN-program, vilka har utarbetats enligt artikel 5.4 i Prospektdirektivet och ska läsas tillsammans med Grundprospektet. Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, dess tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och dess tilläggsprospekt. Grundprospektet och vid var tid publicerade tilläggsprospekt finns att tillgå på (www).svenskfastighetsfinansiering.se.

[Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [datum], varvid Lånebeloppet höjts med SEK [belopp i siffror] från SEK [belopp i siffror] till SEK [belopp i siffror].

1.	<b>Lånenummer:</b>	[•]
	(i) Tranchbenämning:	[•]
2.	<b>Lånebelopp:</b>	
	(i) för Lån:	[•]
	(ii) för tranch:	[•]

	[(iii)]	tidigare tranch(er):]	[•]
3.	<b>Pris per MTN:</b>		[ ] % av Nominellt Belopp [plus upplupen ränta från och med [infoga datum], om tillämpligt ]
4.	<b>Valuta:</b>		SEK
5.	<b>Nominellt Belopp:</b>		SEK [•]
6.	<b>Startdag för ränteberäkning:</b>		[•]
7.	<b>Likviddag:</b>		[•]
8.	<b>Återbetalningsdag:</b>		[•]
9.	<b>Räntekonstruktion:</b>		[Fast ränta] [Rörlig Ränta FRN] [Nollkuponglån]

#### BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

10.	<b>Fast Ränta:</b>		[Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i>
	(i)	Räntesats:	[•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
	(ii)	Ränteperiod:	Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag
	(iii)	Ränteförfallodag/-ar:	[Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•], dock att om sådan dag inte är en Bankdag ska ränta utbetalas först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Ränteförfallodagen. <i>(Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)</i>
	(iv)	Dagberäkningsmetod	[30/360] [Faktisk/360]
	(v)	Riskfaktorer	I enlighet med vad som anges under avsnittet "MTN med fast ränta" i Grundprospektet
11.	<b>Rörlig Ränta (FRN):</b>		[Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i>
	(i)	Räntebas:	STIBOR [•]
	(ii)	Räntebasmarginal:	[+/-][•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]

	(iii)	Räntebestämningdag:	[Två] Bankdagar före varje Räntheperiod, första gången den [•]
	(iv)	Räntheperiod:	Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Räntheperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Räntheförfalldag
	(v)	Räntheförfalldagar/-ar:	Den [•], [•],[•] och den [•] varje år, första gången den [•] och sista gången [på Återbetalningsdagen/den [•]].
	(vi)	Dagberäkningsmetod:	[30/360] [Faktisk/360]
	(v)	Risikfaktorer	I enlighet med vad som anges under avsnittet "MTN med rörlig ränta" i Grundprospektet
12.	<b>Nollkuponglån:</b>		[Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i>
	(i)	Villkor för Nollkuponglån:	[Ej tillämpligt/Specificera detaljer]
	(ii)	Risikfaktorer	I enlighet med vad som anges under avsnittet "MTN utan ränta (Nollkuponglån)" i Grundprospektet

#### ÅTERBETALNING

13.	<b>Belopp till vilket MTN ska återbetalas vid den slutliga Återbetalningsdagen:</b>	100 % av [Nominellt Belopp/[•]]
14.	<b>MTN med förtida lösenmöjligheter för Bolaget:</b>	[Tillämpligt/Ej tillämpligt]

#### ÖVRIG INFORMATION

15.	<b>Upptagande till handel på Reglerad Marknad:</b>		
	(i)	Reglerad Marknad:	[Nasdaq Stockholm/Reglerad marknad]
	(ii)	Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel:	[•]
	(iii)	Totalt antal värdepapper som tas upp till handel:	[•]
	(iv)	Tidigaste dagen för upptagande till handel:	[Specificera/Ej tillämpligt]
16.	<b>Intressen:</b>		[Specificera/Ej tillämpligt]

		<i>(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för ett enskilt Lån ska beskrivas)</i>
17.	<b>Kreditbetyg för Lån:</b>	[Specificera/Ej tillämpligt]
18.	<b>Beslut till grund för upprättandet av emissionen:</b>	[Infoga datum om beslut om emission tagit vid annat tillfälle]/ [Ej tillämpligt]
19.	<b>Utgivande Institut:</b>	[ett eller flera av Swedbank, Nordea, SEB eller Danske Bank <i>Specificera</i> ]
20.	<b>Administrerande Institut:</b>	[Swedbank, Nordea, SEB eller Danske Bank <i>Specificera</i> ]
21.	<b>ISIN:</b>	SE[•]
22.	<b>Rådgivare:</b>	[•]

#### INFORMATION OM FASTIGHETERNA I SÄKERHETSPOOLEN

Information om Fastigheterna (fastighetsbeteckning, marknadsvärde och LTV) i säkerhetspoolen finns att tillgå på ([www.svenskfastighetsfinansiering.se](http://www.svenskfastighetsfinansiering.se)).

Bolaget bekräftar härmed att samtliga relevanta Koncerninterna låneavtal med vidhängande säkerhet har lämnats till Säkerhetsagenten samt att ovanstående kompletterande Slutliga Villkor är gällande för Lånet tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlagga kapitalbelopp och (i förekommande fall) ränta. Bolaget bekräftar vidare att alla väsentliga händelser som inträffat efter Prospektets offentliggörande och som skulle kunna påverka marknadens uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Stockholm den [datum]

SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB (publ)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Fastighets- och portföljkovenanter**

**1. DEFINITIONER**

Utöver definitionerna i de Allmänna Villkoren ska benämningarna i denna Del III av Lånevillkoren ha den innebörd som framgår nedan.

<b>”Prioriterat Marknadsområde”</b>	för: <ul style="list-style-type: none"><li>a) Catena: området längs motorvägarna E4, E6, E20 och E22 mellan Malmö, Helsingborg, Göteborg och Stockholm samt knutpunkterna Nässjö, Katrineholm och Hallsberg längs järnvägsbanan,</li><li>b) Diös: tätorterna Borlänge, Falun, Gävle, Luleå, Skellefteå, Sundsvall, Umeå samt Östersund,</li><li>c) Fabège: Stockholms innerstad, dvs. Stockholm city, Södermalm, Norrmalm, Östermalm och Kungsholmen, Hammarby Sjöstad samt Solna, dvs. Solna Business Park och Arenastaden,</li><li>d) Platzer: Göteborgs kommun, Mölndals kommun samt Härryda kommun, och</li><li>e) Wihlborgs: Malmö kommun, Lunds kommun, Helsingborgs kommun samt Burlövs kommun;</li></ul>
<b>”Typkod”</b>	en Fastighets skattemässiga typkod tilldelad av relevant myndighet;
<b>”WALE”</b>	för en given Fastighet (dock ej tillämpligt på Fastighet med Typkod 320), Fastighetens hyreskontrakts viktade genomsnittliga kvarvarande hyrestid, utom vid tillämpning av punkt 2.9 i denna Del III av Lånevillkoren, då ”WALE” avser relevant hyresgästs hyreskontrakts viktade genomsnittliga kvarvarande hyrestid.

**2. FASTIGHETSKOVENANTER**

- 2.1 Varje Fastighet ska vara en registerfastighet och relevant PropCo ska vara den civilrättsliga och lagfarne ägaren till Fastigheten.
- 2.2 Varje Fastighet måste vara hänförlig till en av följande Typkoder:
- a) 320 (hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder),
  - b) 321 (hyreshusenhet, bostäder och lokaler),
  - c) 322 (hyreshusenhet, hotell- eller restaurangbyggnad),



- d) 325 (hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler),
  - e) 326 (hyreshusenhet, kontor inom industrimark),
  - f) 420 (industrienhet, industrihotell),
  - g) 423 (industrienhet, metall- och maskinindustri),
  - h) 426 (industrienhet, annan tillverkningsindustri),
  - i) 431 (industrienhet, reparationsverkstad),
  - j) 432 (industrienhet, lager),
  - k) 820 (specialenhet, distributionsbyggnad),
  - l) 823 (specialenhet, vårdbyggnad),
  - m) 825 (specialenhet, skolbyggnad),
  - n) 826 (specialenhet, kulturbyggnad), eller
  - o) 829 (specialenhet, kommunikationsbyggnad).
- 2.3 Oaktat punkt 2.2 ska Fastighet för vilken en Typkod ändras och ny Typkod tilldelas av relevant myndighet, likväl parterna emellan, anses oförändrad.
- 2.4 Varje Fastighet ska vara belägen i ett tillämpligt Prioriterat Marknadsområde.
- 2.5 Ingen Fastighet får vara samintecknad med någon annan fastighet, och alla Pantbrev avseende Fastigheten ska utgöra pantbrev med bästa rätt i Fastigheten. Vidare får Fastighet eller Pantbrev inte utgöra säkerhet för annan förpliktelse än de relevanta Koncerninterna Lånen.
- 2.6 Varje Fastighet ska vara fullvärdesförsäkrad på villkor som vanligen tillämpas i branschen.
- 2.7 Fastighet får inte vara under konstruktion eller väsentlig ombyggnad om det väsentligt påverkar Fastighetens kassaflöde negativt.
- 2.8 En Fastighets hyresintäkter får inte till mer än 20 procent komma från bolag i någon Ägares koncern.
- 2.9 För det fall en enskild hyresgäst i en Fastighet står för mer än 85 procent av Fastighetens hyresintäkter, ska sådan hyresgästs WALE vid tidpunkten för pantsättningen vara minst 30 månader.
- 2.10 Vid tidpunkten för pantsättning av en Fastighet ska Fastighetens Ekonomiska Vakansgrad vara högst:
- a) för Fastighet med Typkod 322, 420, 423, 426, 431, 432 eller 820, fem (5) procent, och
  - b) för Fastighet med Typkod 320, 321, 325, 326, 823, 825, 826 eller 829, tio (10) procent.

- 2.11 Vid tidpunkten för pantsättning av en Fastighet ska Fastighetens WALE vara lägst 30 månader för Fastighet med Typkod 322 respektive lägst 24 månader för Fastighet med övriga godkända Typkoder (beräknas på kommersiella avtal).

### **3. LTV**

- 3.1 Bolaget ska tillse att den sammanlagda summan HoldCo-lån som via ett Koncerninternt Lån lämnas avseende en enskild Fastighet inte medför att LTV vid tidpunkten för pantsättningen av Fastigheten överstiger:
- a) om Fastigheten har Typkod 322, 420, 423, 426, 431 eller 432, sextio (60) procent,
  - b) om Fastigheten har Typkod 820, sextiofem (65) procent,
  - c) om Fastigheten har Typkod 321, 325 eller 326, sextiosju (67) procent,
  - d) om Fastigheten har Typkod 823, 825, 826 eller 829, sjuttio (70) procent, och
  - e) om Fastigheten har Typkod 320, sjuttio två (72) procent.
- 3.2 För det fall LTV för en enskild Fastighet med Typkod enligt punkt 3.1 a) ovan vid någon tidpunkt överstiger sjuttio (70) procent respektive om en enskild Fastighet med Typkod enligt punkterna 3.1 b) – e) ovan vid någon tidpunkt överstiger sextiofem (65) procent, ska Säkerhetsagenten anfordra berört PropCo att erlægga betalning för stämpelskatt avseende inskrivning av pantbrev avseende relevanta Pantbrevsansökningar och efter att stämpelskatten har erlagts, inge Pantbrevsansökningarna avseende berörd Fastighet till inskrivningsmyndigheten.
- 3.3 Vid tillämpningen av punkt 13.1 i de Allmänna Villkoren inträffar en uppsägningsgrund i de fall LTV för en enskild Fastighet vid någon tidpunkt överstiger sextiosju (67) procent (förutom vad gäller Fastigheter med Typkod 322, 420, 423, 426, 431 och 432 då en uppsägningsgrund inträffar i de fall LTV för en enskild Fastighet vid någon tidpunkt överstiger sjuttio två (72) procent).
- 3.4 Utan hinder av vad som anges i punkt 3.3 ovan inträffar ingen uppsägningsgrund enligt punkt 13.1 i de Allmänna Villkoren om Bolaget inom tre (3) månader från och med det tidigare av att (i) Säkerhetsagenten lämnar meddelande till Bolaget och (ii) att Bolaget är medveten, om brottet mot punkt 3.3, om:
- a) Bolaget tillser att det, till ett i Pantavtalet specificerat Pantsatt Konto, betalas ett belopp i SEK så att relevant Fastighets LTV återställs till en nivå som uppfyller kraven i punkt 3.1, och/eller
  - b) Bolaget tillser att det relevanta Koncerninterna Lånet återbetalas i sin helhet.
- 3.5 För tydlighets skull innebär punkt 3.4 a) ovan att om inbetalning till Pantsatt Konto enligt punkt 3.4 a) ovan skett beräknas LTV som summan av beloppet av aktuellt HoldCo-lån och beloppet som inbetalts till det Pantsatta Kontot, dividerat med aktuell Fastighets värde, enligt den aktuella värderingen av Fastigheten.

### **4. PORTFÖLJKOVENANTER**

- 4.1 Från och med dagen som infaller tre månader efter dagen för den första emissionen under MTN-programmet ska Bolaget tillse att:

- a) den sammanlagda Lånebasen avseende Fastigheter med Typkod 420, 423, 426, 431, 432 eller 820 inte motsvarar mer än 20 procent av den sammanlagda Lånebasen för samtliga Fastigheter,
  - b) den sammanlagda Lånebasen avseende Fastigheter med Typkod 322 inte motsvarar mer än 5 procent av den sammanlagda Lånebasen för samtliga Fastigheter,
  - c) Fastigheter motsvarande inte mindre än 65 procent av den sammanlagda Lånebasen, mätt som ett genomsnitt av Lånebasen över två (2) kvartal, avseende alla Fastigheter med Typkod 321, 325 och 326 är belägna i Stockholm, Göteborg och/eller Öresundsregionen, och
  - d) den sammanlagda Lånebasen avseende Fastigheter som ägs av PropCo:s som kontrolleras av en och samma Ägare inte motsvarar mer än 50 procent (eller, om mer än två Ägare inte längre kontrollerar aktierna i Bolaget, 55 procent) av den sammanlagda Lånebasen för samtliga Fastigheter.
- 4.2 Utan hinder av vad som anges i punkterna 4.1 a) – c) ovan, inträffar ingen uppsägningsgrund enligt punkt 13.1 i de Allmänna Villkoren om Bolaget inom 15 Bankdagar från och med det tidigare av att (i) Säkerhetsagenten lämnar meddelande till Bolaget och (ii) att Bolaget är medveten, om brottet mot punkten 4.1 a), 4.1 b) eller 4.1 c) ovan, vidtagit rättelse.
- 4.3 Utan hinder av vad som anges i punkten 4.1 d) ovan, inträffar ingen uppsägningsgrund enligt punkt 13.1 i de Allmänna Villkoren om Bolaget inom 20 Bankdagar från och med det tidigare av att (i) Säkerhetsagenten lämnar meddelande till Bolaget och (ii) att Bolaget är medveten, om brottet mot punkten 4.1 d) ovan, vidtagit rättelse.

**Finansiella kovenanter**

**1. DEFINITIONER**

Utöver definitionerna i de Allmänna Villkoren ska benämningarna i denna Del IV av Lånevillkoren ha den innebörd som framgår nedan.

<b>”Kontanter”</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>a) avistamedel placerade på konto i bank,</li><li>b) omsättningsbara benchmark statsobligationer utgivna av den svenska staten,</li><li>c) omsättningsbara benchmark obligationer utgivna av Kommuninvest,</li><li>d) omsättningsbara certifikat eller obligationer utgivna av svensk kommun med rating AA- eller bättre, och</li><li>e) omsättningsbara säkerställda benchmark obligationer med rating AAA;</li></ul>
<b>”Likviditet”</b>	Kontanter i förhållande till sammanlagt belopp för utestående MTN; och
<b>”Soliditet”</b>	eget kapital i förhållande till tillgångar.

**2. LIKVIDITET**

Bolaget ska tillse att dess Likviditet vid varje tillfälle uppgår till minst 4,75 procent.

För det fall 3 månaders STIBOR vid någon tidpunkt överstiger:

- a) 3,0 procent ska Bolaget tillse att dess Likviditet vid varje tillfälle (och så länge sådant förhållande råder) uppgår till minst 5,75 procent,
- b) 6,0 procent ska Bolaget tillse att dess Likviditet vid varje tillfälle (och så länge sådant förhållande råder) uppgår till minst 6,75 procent, samt
- c) 9,0 procent ska Bolaget tillse att dess Likviditet vid varje tillfälle (och så länge sådant förhållande råder) uppgår till minst 7,75 procent.

**3. SOLIDITET**

Bolaget ska tillse att dess Soliditet vid varje tillfälle uppgår till minst 10,0 procent.

**Pantavtalet**

**PANT- OCH EFTERSTÄLLNINGSAVTAL**

MELLAN

**INTERTRUST (SWEDEN) AB**

**ÄGARNA**

**OCH**

**SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB (PUBL)**

## PANTAVTAL

Detta pant- och efterställningsavtal ("Pantavtalet") har ingåtts den [datum]

MELLAN:

- (1) Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) (org.nr 556985-7229), [adress] ("Pantsättaren"),
- (2) Catena AB (publ) (org.nr 556294-1715), [adress] ("Catena"),
- (3) Diös Fastigheter AB (publ) (org.nr 556501-1771), [adress] ("Diös"),
- (4) Fabege AB (publ) (org.nr 556049-1523), [adress] ("Fabege"),
- (5) Platzer Fastigheter Holding AB (publ) (org.nr 556746-6437), [adress] ("Platzer"),
- (6) Wihlborgs Fastigheter AB (publ) (org.nr 556367-0230), [adress] ("Wihlborgs") och
- (7) Intertrust (Sweden) AB (org.nr 556625-5476), [adress] ("Säkerhetsagenten").

BAKGRUND:

- (A) Enligt allmänna villkor för ett MTN-program daterat på eller omkring detta datum i vilka Pantsättaren är emittent och Säkerhetsagenten är säkerhetsagent för fordringshavarna ("MTN-programmet"), har Pantsättaren möjlighet att emittera MTN.
- (B) Pantsättaren har samtyckt till att säkerställa sina förpliktelser och skyldigheter under MTN-programmet och därtill relaterade avtal på de villkor som framgår av Pantavtalet.
- (C) De Efterställda Borgenärerna (såsom definierat nedan) har samtyckt till att efterställa sina anspråk på Pantsättaren på de villkor som framgår av Pantavtalet.

### 1. Definitioner

- 1.1 Begrepp och uttryck i Pantavtalet har samma innebörd som de givits i HoldCo-låneavtalen (såsom definierat nedan), om inte annat framgår av Pantavtalet eller av omständigheterna.
- 1.2 I Pantavtalet används vidare följande definitioner:

"**Advokatfirman Glimstedt**" avser Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB (org.nr 969734-9604).

"**Bankdag**" avser dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag.

"**Borgensförbindelserna**" avser respektive Ägares borgensförbindelser såsom för egen skuld för sitt respektive HoldCo:s förpliktelser gentemot Pantsättaren under respektive HoldCo-låneavtal.

"**Efterlevnadsintyg**" avser ett vederbörligen ifyllt och undertecknat efterlevnadsintyg i den form som framgår i Bilaga 1.

"**Efterställda Borgenärer**" avser Ägarna.

"**Efterställda Förpliktelser**" avser alla befintliga och framtida belopp, skulder och förpliktelser (både faktiska och villkorade) som Pantsättaren från tid till annan har eller är skyldig någon Efterställd Borgenär eller bolag i Efterställd Borgenärs Koncern, inklusive utdelning eller avgift i samband med rådgivning, övervakning eller förvaltning.

"**Fastigheter**" avser samtliga fastigheter eller tomträtter som har pantsatts till ett HoldCo av ett PropCo enligt ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal och "Fastighet" avser en av dem.

”**Fordringar**” avser alla rättigheter som Pantsättaren har under alla befintliga eller framtida HoldCo-lån och rättigheterna och förmånerna inklusive, för tydlighets skull, rätten till alla pantsatta tillgångar som Pantsättaren innehar enligt samtliga Huvudpantavtal.

”**Fordringshavare**” avser den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en MTN.

”**Fullgörelsedagen**” avser den dag då samtliga Säkerställda Förpliktelser har blivit ovillkorligen och oåterkalleligen fullgjorda.

”**Fullmakter**” avser till Säkerhetsagenten ställda och överlämnade fullmakter från respektive PropCo där Säkerhetsagenten befullmäktigas att underteckna Pantbrevsansökningar och företräda respektive PropCo vid ingivande av Pantbrevsansökningar.

”**Förpliktelserna**” avser de Säkerställda Förpliktelserna och de Efterställda Förpliktelserna.

”**Förvarade Dokument**” avser de PropCo-Andelsbevis, samt kopia av aktiebok och i förekommande fall andelsbok, som har levererats till Pantsättaren och som ska förvaras av Pantsättaren enligt ett Huvudpantavtal, eller Tillskjutet Belopp som har överförs till TB-kontot.

”**Glimstedts Legal Opinion**” avser, i förhållande till ett Lån, en legal opinion från Advokatfirman Glimstedt (i den form som anges i Bilaga 2) avseende bl.a. giltigheten av Pantsättarens åtaganden under MTN-programmet och Lånet samt säkerheten under Pantavtalet.

”**HoldCo**” avser vart och ett av:

- (i) Catena Obl. Holding AB (org.nr 556984-8467) (”**Catena-HoldCo**”),
- (ii) Diös Obligation Holding AB (org.nr 556912-4471) (”**Diös-HoldCo**”),
- (iii) Fabege Finansnyckeln III AB (org.nr 556983-7601) (”**Fabege-HoldCo**”),
- (iv) Platzer Finans Holding AB (org.nr 556961-1030) (”**Platzer-HoldCo**”) och
- (v) Wihlborgs Obligation Holding AB (org.nr 556240-3633) (”**Wihlborgs-HoldCo**”).

”**HoldCo-lån**” avser alla lån som har beviljats under HoldCo-låneavtalen.

”**HoldCo-låneavtalen**” avser de låneavtal som ingåtts denna dag av Pantsättaren som långgivare och ett HoldCo som låntagare och ”**HoldCo-låneavtalet**” avser ett av dem. HoldCo-låneavtalen har väsentligen samma utformning som framgår av Bilaga 3.

”**Huvudpantavtal**” avser ett huvudpantavtal daterat detta datum eller omkring detta datum och som ingåtts av Pantsättaren som panthavare och ett HoldCo som pantsättare, enligt vilket respektive HoldCo ställer säkerhet för sina förpliktelser gentemot Pantsättaren under sitt HoldCo-låneavtal och ”**Huvudpantavtalen**” avser samtliga Huvudpantavtal. Huvudpantavtalen har väsentligen samma utformning som framgår av Bilaga 4.

”**Koncern**” avser varje aktiebolagsrättslig koncern där en Ägare är moderbolag.

”**Koncernbolag**” avser bolag i någon Koncern.

”**Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal**” avser varje låneavtal som ingåtts mellan en PropCo-Andelsägare som pantsättare, ett HoldCo som långgivare och panthavare och ett PropCo som låntagare och pantsättare, vilket är säkerställt genom PropCo:s Fastigheter, Pantbrev samt PropCo-Andelar eller Tillskjutet Belopp och ”**Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal**” avser samtliga sådana avtal.

”**Kontanter**” avser följande:

- (a) avistamedel placerade på konto i bank,

- (b) noterade benchmark-värdepapper emitterade av den svenska staten,
- (c) noterade benchmark-värdepapper emitterade av Kommuninvest,
- (d) värdepapper emitterade av kommun med rating AA- eller bättre, och
- (e) noterade svenska benchmark säkerställda obligationer med rating AAA.

”**Ledarbanken**” avser Swedbank AB (publ) (org.nr 502017-7753).

”**Leveransförbindelse**” är en leveransförbindelse utställd av innehavaren av Pantbrev och/eller PropCo-Andelsbevis som pantsätts enligt ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal, vilken är (i) på förhand godkänd av Säkerhetsagenten; (ii) ställd till Säkerhetsagenten; (iii) villkorad endast av att viss betalning sker till utställaren; och (iv) innehållande en förpliktelse för utställaren att omedelbart efter mottagande av betalning släppa tidigare säkerhet över Pantbrev och/eller PropCo-Andelsbevis och utan dröjsmål överlämna aktuella handlingar till Säkerhetsagenten.

”**Likviditeten**” avser förhållandet mellan (i) Pantsättarens Kontanter (inklusive behållningen på de Pantsatta Kontona) och (ii) beloppet för de Säkerställda Förpliktelserna.

”**LTV-kontot**” avser Pantsättarens konto nr 8901-1, 943 745 229-6 hos Ledarbanken.

”**Lån**” är varje lån av viss serie, omfattande en eller flera MTN, som Pantsättaren upptar under MTN-programmet.

”**MTN**” avser en ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som utgör del av Lån som utgivits av Pantsättaren under MTN-programmet.

”**MTN-dokumentationen**” avser MTN-programmet och annan dokumentation av vilken Pantsättarens finansiella skuldsättning till en Panthavare framgår.

”**Oåterkalleligt Betalningsuppdrag**” är ett betalningsuppdrag utställt av Bolaget till [kontoförande bank], vilket är på förhand godkänt av Säkerhetsagenten, innehållande en ovillkorlig och oåterkallelig instruktion om betalning som innebär och säkerställer att villkor om betalning uppställda i en Leveransförbindelse kommer infrias genom att utbetalning av relevant belopp görs från något av Bolagets Pantsatta Konton.

”**Pantbrev**” avser alla pantbrev (inklusive de blivande pantbreven enligt Pantbrevsansökningar avseende uttagande av ytterligare pantbrev) i en Fastighet som har vidarepantsatts till Pantsättaren av ett HoldCo enligt ett Huvudpantavtal.

”**Pantbrevsansökningar**” avser, avseende samtliga Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal, samtliga de eventuella ansökningar om uttagande av elektroniska pantbrev i samtliga Fastigheter som pantsätts därunder.

”**Panthavarna**” avser Fordringshavarna enligt MTN-programmet vilka företräds av Säkerhetsagenten, samt Säkerhetsagenten själv.

”**Pantsatt Konto**” avser vardera av LTV-kontot, TB-kontot och Återbetalningskontot.

”**Pantsatta Tillgångar**” avser (i) behållningen från tid till annan på de Pantsatta Kontona, (ii) rättigheterna under HoldCo-låneavtalen (för tydlighets skull inklusive HoldCo-lånen med Vidhängande Säkerhet) samt (iii) Pantsättarens rättigheter under Borgensförbindelserna.

”**Pantsättning**” avser säkerhetsrätten över de Pantsatta Tillgångarna som upplåtits härunder till förmån för Panthavarna.

”**PropCo**” avser varje fastighetsägande bolag som är part till ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal med ett HoldCo.



”**PropCo-Andelsbevis**” avser aktiebrev, handelsbolagsandelsbevisen eller kommanditbolagsandelsbevisen som representerar samtliga aktier i relevant PropCo som är aktiebolag eller samtliga handelsbolagsandelsbevis eller kommanditbolagsandelsbevis representerande samtliga andelar i relevant PropCo som är handelsbolag.

”**PropCo-Andelsägare**” är varje bolag som äger samtliga aktier eller andelar i ett PropCo och som är part till ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal med ett HoldCo och ett PropCo.

”**Soliditet**” avser förhållandet mellan Pantsättarens eget kapital och tillgångar.

”**Säkerställda Förpliktelser**” avser Pantsättarens alla befintliga och framtida förpliktelser (både faktiska och villkorade, oavsett om de innehas solidariskt eller delat eller i annan form) gentemot Panthavarna, inklusive, för tydlighets skull, under MTN-dokumentationen.

”**TB-kontot**” avser Pantsättarens konto nr 8901-1, 943 745 239-5 hos Ledarbanken.

”**Tillåten Finansiell Skuldsättning**” avser finansiell skuldsättning för Pantsättaren:

- (a) som utgör Säkerställd Förpliktelse,
- (b) som utgör Efterställd Förpliktelse, eller
- (c) som utgör kortfristig icke räntebärande skuld om maximalt SEK 5 000 000 och som inte är del av Pantsättarens ordinarie finansieringsverksamhet.

”**Tillskjutet Belopp**” avser det eller de belopp under tillämpliga Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal, som pantsätts av PropCo-Andelsägare under desamma.

”**Verkställighetsåtgärd**” avser, i förhållande till någon Förpliktelse:

- (a) begäran om betalning av sådan Förpliktelse,
- (b) acceleration av eller förklarandet av sådan Förpliktelse förfallen i förtid på grund av uppsägningsgrund eller av annan orsak,
- (c) indrivning eller tillgodogörande av sådan Förpliktelse genom utmätning, kvittning eller på annat sätt,
- (d) utövandet eller åberopandet av någon säkerhetsrätt som säkrar Förpliktelsen,
- (e) inledandet, stödjandet eller vidtagandet av åtgärd för att åstadkomma:
- (i) insolvens-, likvidations-, rekonstruktions-, ackords-, eller upplösningsförfarande,
- (ii) frivilligt ackord eller annan borgenärsuppställning, eller
- (iii) liknande förfaranden,
- (f) ansökan om stämning av eller stödjandet av juridiskt förfarande mot Pantsättaren, eller
- (g) utövandet av något rättsmedel för återfående av sådan Förpliktelse.

”**Vidhängande Säkerhet**” avser säkerheten för HoldCo-lånen som har ställts av ett HoldCo till förmån för Pantsättaren under relevant Huvudpantavtal, bestående av, för tydlighets skull, rättigheter under de Koncerninterna Lånen med därtill vidhängande säkerhet.

”**WALE**” avser, för en given Fastighet, Fastighetens hyreskontrakts viktade genomsnittliga kvarvarande hyrestid, utom vid tillämpning av punkt 6.19, då ”WALE” avser relevant hyresgästs hyreskontrakts viktade genomsnittliga kvarvarande hyrestid.

”**Återbetalningskontot**” avser Pantsättarens konto nr 8901-1, 943 745 229-6 hos Ledarbanken.

”Ägare” avser vart och ett av Catena, Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs.

## **2. Pantsättningsförklaring och säkerhetsstruktur**

- 2.1 Pantsättaren pantsätter härmed de Pantsatta Tillgångarna till Panthavarna till säkerhet för Pantsättarens fullgörande av de Säkerställda Förpliktelseerna.
- 2.2 Säkerhetsstrukturen under MTN-programmet är följande.
  - 2.2.1 HoldCo lämnar lån till PropCo:s enligt Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal. Under de Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtalen erhåller HoldCo säkerhet för sina fordringar avseende lånen under de Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtalen i form av panträtt i PropCo-Andelar eller Tillskjutet Belopp och Fastigheterna, samt borgen från respektive Ägare under en borgensförbindelse.
  - 2.2.2 HoldCo finansierar lånen under de Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtalen genom att uppta HoldCo-lån från Pantsättaren. Varje HoldCo-lån motsvaras beloppsmässigt av ett Koncerninternt Lån. Under Huvudpantavtalen erhåller Pantsättaren säkerhet för sina fordringar avseende HoldCo-lån i form av panträtt i den Vidhängande Säkerheten, samt borgen från respektive Ägare under en Borgensförbindelse.
  - 2.2.3 Pantsättaren finansierar i sin tur HoldCo-Lånen genom att uppta Lån i form av MTN från Fordringshavarna. Under Pantavtalet erhåller Fordringshavarna säkerhet för sina fordringar avseende Lån i form av panträtt i de Pantsatta Tillgångarna.

## **3. Fullbordande av Pantsättningen**

### *HoldCo-låneavtalen*

- 3.1 Pantsättaren ska vid Pantavtalets undertecknande underrätta respektive HoldCo i HoldCo-låneavtalen om Pantsättningen av rättigheterna under HoldCo-låneavtalen.

### *De Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtalen*

- 3.2 På dag som ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal ingås ska Pantsättaren tillse att relevant HoldCo:
  - (a) underrättar Panthavaren om detaljerna för sådant Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal och bekräftar Pantsättningen genom att till Säkerhetsagenten översända en bekräftelse om Pantsättningen i det format som framgår av bilaga 1 till relevant Huvudpantavtal, och
  - (b) i relevant Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal underrättar relevant PropCo och relevant PropCo-Andelsägare om Pantsättningen och tillser att PropCo:t respektive PropCo-Andelsägaren i relevant Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal bekräftar mottagandet av sådan underrättelse.

### *Borgensförbindelserna*

- 3.3 Härmed underrättar Pantsättaren Ägarna om, och Ägarna bekräftar att de är underrättade om, Pantsättningen av rättigheterna under Borgensförbindelserna och att betalningar under dessa ska göras till Säkerhetsagenten som representant för Panthavarna till dess att Säkerhetsagenten meddelar annat.

### *Pantbrevsansökningar och Pantbrev*

- 3.4 Pantsättaren ska på dagen då Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal ingås överlämna Pantbrevsansökningarna till Säkerhetsagenten samt tillse att de Pantbrev som utgör vidhängande säkerhet till de Koncerninterna Lån som pantsatts till Pantsättaren under ett Huvudpantavtal finns tillgängliga, om relevant genom Leveransförbindelse tillsammans med ett Oåterkalleligt Betalningsuppdrag, i pantbrevsregistret för flytt till Säkerhetsagentens pantbrevsarkiv, eller pantbrevsarkiv tillhörigt person

som Säkerhetsagenten anvisar. Samtliga inteckningar enligt Pantbrevsansökningarna ska omfattas av säkerheten som skapas enligt Pantavtalet.

#### *PropCo-Andelsbevis eller Tillskjutet Belopp*

- 3.5 På dag som ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal ingås ska Pantsättaren till Säkerhetsagenten överlämna de Förvarade Dokumenten (d.v.s., PropCo-Andelsbevis respektive Tillskjutet Belopp), alternativt Leveransförbindelse tillsammans med ett Oåterkalleligt Betalningsuppdrag, enligt de relevanta Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtalen, som har överlämnats eller levererats till Pantsättaren och som ska förvaras av Pantsättaren enligt de Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtalen avseende alla rättigheter som Pantsättaren har under samtliga sådana Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal, inklusive, för tydlighets skull, rätten till den Vidhängande Säkerheten under sådana Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal och ska tillse att relevant HoldCo sänder en underrättelse om pantsättningen till respektive PropCo-Andelsägare och att respektive PropCo-Andelsägare bekräftar mottagandet av sådan underrättelse.

#### *De Pantsatta Kontona*

- 3.6 Härmed underrättar Pantsättaren Ledarbanken (i dess egenskap av kontobank) om, och Ledarbanken (i dess egenskap av kontobank) bekräftar att det är underrättat om, Pantsättningen av de Pantsatta Kontona och att medel från detta endast får betalas till Säkerhetsagenten som representant för Panthavarna till dess att Säkerhetsagenten meddelar annat. På Säkerhetsagentens begäran och enligt dennes skriftliga instruktioner ska Ledarbanken (i dess egenskap av kontobank) betala ut medel från något Pantsatt Konto i enlighet med vad som närmare anges i punkt 14.2 nedan.

### **4. Bestående säkerhet**

- 4.1 Panträtten som upplåts genom Pantavtalet ska vara en bestående säkerhet och ska inte betraktas som upphävd genom någon delbetalning eller avräkning av alla eller någon de Säkerställda Förpliktelseerna, och ska vara bindande tills Panthavarna har släppt Pantsättningen enligt punkt 16.
- 4.2 Pantsättningen som upplåtits genom Pantavtalet är i tillägg till, och påverkas inte på något sätt av, annan nuvarande eller framtida pantsättning, borgensförbindelse eller annan säkerhet som ställts med anledning av de Säkerställda Förpliktelseerna.
- 4.3 Panthavarna har rätt att efter egen skönsmässig bedömning besluta vilka säkerhetsrätter och i vilken ordning sådana säkerhetsrätter ska tas i anspråk för fullgörandet av de Säkerställda Förpliktelseerna, och Pantsättaren ska inte vara berättigad att göra anspråk på annan säkerhet som tillhandahållits Panthavarna för de Säkerställda Förpliktelseerna.

### **5. Pantsättarens garantier**

- 5.1 Pantsättaren garanterar att:
- (a) Pantsättaren är ett aktiebolag som bildats och registrerats i enlighet med gällande svensk rätt,
  - (b) det är behörigt att ingå, fullfölja och verkställa, och har vidtagit alla nödvändiga åtgärder för att ingå, fullfölja och verkställa Pantavtalet liksom de transaktioner som förutsätts av Pantavtalet,
  - (c) Pantavtalet utgör juridiskt bindande och giltiga förpliktelser för Pantsättaren som är verkställbara enligt dess villkor,
  - (d) Pantsättarens ingående och efterlevnad av Pantavtalet inte strider emot Pantsättarens bolagsordning eller annan handling eller lag och förordning som Pantsättaren är bunden av,
  - (e) alla nödvändiga medgivanden och befogenheter som erfordras i samband med ingåendet, fullgörandet, giltigheten och verkställandet av Pantavtalet har erhållits och är gällande, och

- (f) varken Pantsättaren eller någon annan har vidtagit åtgärder eller har inlett eller hotat att inleda rättsliga förfaranden i syfte att åstadkomma Pantsättarens konkurs, avveckling, fusion, klyvning eller rekonstruktion av Pantsättaren eller en betydande del av Pantsättarens tillgångar eller utseende av en likvidator, konkursförvaltare, rekonstruktör eller liknande.

5.2 Pantsättaren garanterar vidare att Pantsättaren har oinskränkt panträtt i de Pantsatta Tillgångarna och att ingen panträtt eller annan typ av belastning belastar de Pantsatta Tillgångarna eller någon del därav, med undantag för säkerheten som upplåtits härunder.

5.3 Garantierna som givits i punkterna 5.1 och 5.2 ovan ska upprepas vid samma datum som garantierna i MTN-dokumentationen upprepas.

## **6. Pantsättarens åtaganden**

### *Allmänna åtaganden*

6.1 Om det inte uttryckligen tillåts av MTN-dokumentationen ska Pantsättaren inte:

- (a) upplåta en säkerhetsrätt i de Pantsatta Tillgångarna, eller tillåta att sådan säkerhetsrätt består, annat än de säkerhetsrätter som upplåtits genom Pantavtalet,
- (b) utan Säkerhetsagentens i förväg inhämtade skriftliga godkännande sälja, överlåta eller på annat sätt förfoga över de Pantsatta Tillgångarna eller godkänna sådant förfogande,
- (c) vidta eller tillåta någon åtgärd varigenom rättigheter kopplade till de Pantsatta Tillgångarna ändras,
- (d) efterge, justera, ändra, uppdatera, avräkna, ersätta eller uppsäga de Pantsatta Tillgångarna eller någon rättighet däri,
- (e) vidta eller tillåta någon åtgärd som kan, eller skäligen kan förväntas att, ha en väsentlig negativ inverkan på de Pantsatta Tillgångarna eller Panthavarnas rättigheter härunder,
- (f) ådra sig eller låta kvarstå finansiell skuldsättning i annan form än Säkerställda Förpliktelser och Efterställda Förpliktelser, eller
- (g) göra någon värdeöverföring (inklusive i formen av en utdelning) utan Säkerhetsagentens i förväg inhämtade skriftliga samtycke.

6.2 Pantsättaren ska bistå Panthavarna i utförandet av nödvändiga eller önskvärda registreringar med hänsyn till de Pantsatta Tillgångarna, inklusive, för tydlighetens skull, hos Lantmäteriet.

### *Finansiella Kovenanter*

6.3 Pantsättaren ska tillse att dess Soliditet vid varje tidpunkt uppgår till minst 10,0 procent.

6.4 Pantsättaren ska tillse att Likviditeten vid varje tidpunkt uppgår till minst 4,75 procent. För det fall 3 månaders STIBOR vid någon tidpunkt överstiger (i) 3,0 procent ska Bolaget tillse att dess Likviditet vid varje tillfälle (och så länge sådant förhållande råder) uppgår till minst 5,75 procent, (ii) 6,0 procent ska Bolaget tillse att dess Likviditet vid varje tillfälle (och så länge sådant förhållande råder) uppgår till minst 6,75 procent samt (iii) 9,0 procent ska Bolaget tillse att dess Likviditet vid varje tillfälle (och så länge sådant förhållande råder) uppgår till minst 7,75 procent.

### *LTV*

6.5 Pantsättaren ska tillse att den sammanlagda summan Koncerninternt Lån som via ett HoldCo-lån lämnas avseende en enskild Fastighet inte medför att LTV vid tidpunkten för pantsättningen av Fastigheten överstiger:

- (a) om Fastigheten har Typkod 322, 420, 423, 426, 431 eller 432, sextio (60) procent,

- (b) om Fastigheten har Typkod 820, sextiofem (65) procent,
- (c) om Fastigheten har Typkod 321, 325 eller 326, sextiosju (67) procent,
- (d) om Fastigheten har Typkod 823, 825, 826 eller 829, sjuttio (70) procent, och
- (e) om Fastigheten har Typkod 320, sjuttiotvå (72) procent.

6.6 För det fall LTV för en enskild Fastighet med Typkod enligt punkt 6.5 (a) ovan vid någon tidpunkt överstiger sjuttio (70) procent respektive om en enskild Fastighet med Typkod enligt punkterna 6.5 (b) – (e) ovan vid någon tidpunkt överstiger sjuttiofem (75) procent, ska Säkerhetsagenten inge Pantbrevsansökningar avseende berörd Fastighet till inskrivningsmyndigheten och anfordra berört PropCo att erlagga betalning för stämpelskatt avseende inskrivning av pantbrev avseende de ingivna Pantbrevsansökningarna.

#### *Informationsåtaganden*

- 6.7 Pantsättaren ska förse Panthavaren med sin reviderade årsredovisning för varje räkenskapsår inom 120 dagar från slutet av relevant period.
- 6.8 Pantsättaren ska förse Panthavaren med ett Efterlevnadsintyg inom 45 dagar efter varje Testdag.
- 6.9 Pantsättaren ska inom 15 Bankdagar efter varje Testdag förse Säkerhetsagenten med en Värdering av varje Fastighet. En gång per kalenderår ska sådan Värdering vara en Fullständig Marknadsvärdering och en Desktop-värdering (extern). Två gånger per kalenderår ska sådan Värdering vara en Desktop-värdering (intern).
- 6.10 Säkerhetsagenten ska en gång om året ha rätt att begära en Fullständig Marknadsvärdering av varje Fastighet av valfritt Godkänt Värderingsinstitut (Pantsättaren ska dock inte vara skyldig att bekosta sådan Värdering). Pantsättaren och relevant Ägare ska tillse att varje PropCo samarbetar vid en sådan Värdering genom att överlämna information efterfrågad av, och tillåta besök till Fastigheten(erna) av, relevant Godkänt Värderingsinstitut.

#### *Fastighetsförpliktelser*

- 6.11 Pantsättaren ska tillse att varje Fastighet är en registerfastighet och relevant PropCo är den civilrättsliga och lagfärdiga ägaren till Fastigheten.
- 6.12 Pantsättaren ska tillse att varje Fastighet är hänförlig till en av följande Typkoder:
  - (a) 320 (hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder),
  - (b) 321 (hyreshusenhet, bostäder och lokaler),
  - (c) 322 (hyreshusenhet, hotell- eller restaurangbyggnad),
  - (d) 325 (hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler),
  - (e) 326 (hyreshusenhet, kontor inom industrimark),
  - (f) 420 (industrienhet, industrihotell),
  - (g) 423 (industrienhet, metall- och maskinindustri),
  - (h) 426 (industrienhet, annan tillverkningsindustri),
  - (i) 431 (industrienhet, reparationsverkstad),
  - (j) 432 (industrienhet, lager),
  - (k) 820 (specialenhet, distributionsbyggnad),

- (l) 823 (specialenhet, vårdbyggnad),
  - (m) 825 (specialenhet, skolbyggnad),
  - (n) 826 (specialenhet, kulturbyggnad), eller
  - (o) 829 (specialenhet, kommunikationsbyggnad).
- 6.13 Oaktat punkt 6.12 ska Fastighet för vilken en Typkod ändras och ny Typkod tilldelas av relevant myndighet, likväl parterna emellan, anses oförändrad.
- 6.14 Pantsättaren ska tillse att varje Fastighet är belägen i tillämpligt Prioriterat Marknadsområde.
- 6.15 Pantsättaren ska tillse att ingen Fastighet är samintecknad med någon annan fastighet, och att alla Pantbrev avseende varje Fastighet utgör pantbrev med bästa rätt i sådan Fastighet. Pantsättaren ska vidare tillse att ingen Fastighet utgör säkerhet för annan förpliktelse än de Säkerställda Förpliktelserna.
- 6.16 Pantsättaren ska tillse att Fastigheterna är och hålls fullvärdesförsäkrade på de villkor som vanligtvis tillämpas i branschen. Om Pantsättaren inte tillser att Fastigheterna är försäkrade enligt denna punkt ska Säkerhetsagenten ha rätt att ta ut försäkring eller betala premier under existerande försäkringsbrev för Fastigheterna. Alla kostnader som uppstår i samband med detta ska Pantsättaren ersätta och kravet på sådan ersättning ska anses vara inräknad i de Säkerställda Förpliktelserna.
- 6.17 Pantsättaren ska tillse att ingen Fastighet är under konstruktion eller väsentlig ombyggnad om det väsentligt påverkar Fastighetens kassaflöde negativt.
- 6.18 Pantsättaren ska tillse att ingen Fastighets hyresintäkter till mer än 20 procent kommer från bolag från någon Ägares koncern.
- 6.19 Pantsättaren ska tillse att, för det fall en enskild hyresgäst i någon Fastighet (dock ej tillämpligt på Fastighet med Typkod 320) står för mer än 85 procent av Fastighetens hyresintäkter, sådan hyresgästs WALE vid tidpunkten för Pantsättningen är minst 30 månader.

#### *Portföljförpliktelser*

- 6.20 Från och med dagen som infaller tre månader efter dagen för den första emissionen under MTN-programmet ska Pantsättaren tillse att:
- (a) den sammanlagda Lånebasen avseende Fastigheter med Typkod 420, 423, 426, 431, 432 eller 820 inte motsvarar mer än 20 procent av den sammanlagda Lånebasen för samtliga Fastigheter,
  - (b) den sammanlagda Lånebasen avseende Fastigheter med Typkod 322 inte motsvarar mer än 5 procent av den sammanlagda Lånebasen för samtliga Fastigheter,
  - (c) Fastigheter motsvarande inte mindre än 65 procent av den sammanlagda Lånebasen, mätt som ett genomsnitt av Lånebasen över två (2) kvartal, avseende alla Fastigheter med Typkod 321, 325 och 326 är belägna i Stockholm, Göteborg och/eller Öresundsregionen och
  - (d) den sammanlagda Lånebasen avseende Fastigheter som ägs av PropCo:s som kontrolleras av en och samma Ägare inte motsvarar mer än 50 procent (eller, om mer än två Ägare inte längre kontrollerar aktierna i Långivaren, 55 procent) av den sammanlagda Lånebasen för samtliga Fastigheter.

#### *Fullmakt*

- 6.21 Pantsättaren ska tillse att den fullmakt enligt punkt 15.1 årligen ska förnyas av Pantsättaren för ytterligare ett år i taget från dagen för Pantavtalet så länge Pantavtalet är gällande.

## 7. Pantrealisation

Om Säkerhetsagenten har förklarat de Säkerställda Förpliktelseerna helt eller delvis förfallna till betalning, får Säkerhetsagenten förutom andra rättsmedel som anges häri eller som annars är tillåtna enligt lag, inom ramarna för tvingande lag, på sätt som Säkerhetsagenten bestämmer och utan att i förväg underrätta Pantsättaren, realisera de Pantsatta Tillgångarna helt eller delvis genom en eller flera försäljningar utan några som helst anspråk från Pantsättaren. Panthavaren ska redovisa för Pantsättaren utkomsten av pantrealisationen samt redovisa eventuellt övervärde till Pantsättaren. Handelsbalken 10 kap. 2 § ska inte gälla för Pantsättningen enligt Pantavtalet eller vid realisation av Pantsatta Tillgångarna.

## 8. Avstående från invändningar

Pantsättarens förpliktelser enligt Pantavtalet ska inte påverkas av någon handling, underlåtenhet eller annan omständighet som, om det inte vore för denna bestämmelse, skulle upphäva eller reducera Pantsättarens förpliktelser under Pantavtalet (utan begränsning och oavsett om Pantsättaren har kännedom därom eller inte) inklusive:

- (a) anstånd, avståndeförklaring, ackord eller medgivande som vid någon tidpunkt beviljats eller utarbetats med tredje part,
- (b) frisläppandet av tredje part enligt villkoren i offentligt ackord eller överenskommelse med någon borgenär i något av Koncernbolagen,
- (c) oförmåga eller avsaknad av befogenhet, behörighet eller rättskapacitet eller upplösning eller förändring i status av tredje part,
- (d) ändring, förnyelse, tillägg, förlängning, (oavsett förfallna eller inte) eller omformulering (i samtliga fall oavsett om de är grundläggande eller av annan natur) eller ersättning av annat dokument eller säkerhet,
- (e) omöjlighet att verkställa, olaglighet, omintetgörande eller ogiltighet av persons förpliktelser enligt annat dokument eller säkerhet i den omfattningen att Pantsättarens förpliktelser under Pantavtalet ska förbli giltiga och tolkas i enlighet därmed som om det inte existerade någon omöjlighet att verkställa, olaglighet, omintetgörande eller ogiltighet, och
- (f) uppskov, fullgörande, nedsättning, omöjlighet att bevisa eller annan liknande omständighet som påverkar annan persons förpliktelse orsakat av omorganisation, offentligt ackord, insolvens, likvidation eller upplösning, eller av lag, författning eller beslut, innebärande att alla sådana omständigheter inte ska förta Pantsättarens förpliktelser under Pantavtalet.

## 9. Förpliktelseernas prioritet

9.1 Såvida inte annat uttryckligen framgår av Pantavtalet ska Förpliktelseerna i prioritetshänseende ranka i följande ordning:

**först**, Säkerställda Förpliktelser och

**därefter**, Efterställda Förpliktelser.

9.2 Pantavtalet syftar inte till att ranka Efterställda Förpliktelser sinsemellan.

9.3 Såvida inte annat framgår av Pantavtalet ska alla garantier och säkerheter som upplåtits enligt MTN-dokumentationen utgöra säkerhet endast för Säkerställda Förpliktelser.

9.4 Efterställda Förpliktelser är och ska förbli utan garanti och säkerhet, och de Efterställda Borgenärerna ska tillse att inga garantier eller säkerheter ställs för Efterställda Förpliktelser.

9.5 Efterställda Förpliktelser är och ska vara efterställda samtliga övriga borgenärer.

## 10. Efterställda Förpliktelser

Fram till Fullgörelsedagen ska:

- (a) ingen Efterställd Borgenär kräva eller motta (varken kontant eller mot apportegendom) betalning, återbetalning, förtidsbetalning (av kapitalbelopp, ränta eller annat belopp), utdelning, inlösen eller köp av, Efterställda Förpliktelser (eller på annat sätt fullgöra Efterställda Förpliktelser genom kvittning eller annorledes), förutom vad som är tillåtet enligt punkt 12 (Omvandling till aktiekapital), och för tydlighets skull förbjuder denna punkt 10(a) inte kapitalisering av ränta i enlighet med villkoren för de Efterställda Förpliktelserna,
- (b) ingen Efterställd Borgenär upplåta eller ta emot säkerhet för eller tillåta att säkerhet kvarstår för (och Ägarna ska tillse att inget av dess egna Koncernbolag tar emot säkerhet för eller tillåter att säkerhet kvarstår för) Efterställda Förpliktelser, eller vidta eller underlåta att vidta någon åtgärd varigenom prioritet och/eller efterställningen som förutsätts i Pantavtalet riskerar att försämrats,
- (c) ingen Efterställd Borgenär göra anspråk på att vara eller klassas som borgenär i samband med ett Koncernbolags insolvens, avveckling, konkurs, likvidation eller rekonstruktion,
- (d) ingen Efterställd Borgenär vidta någon åtgärd som skulle kunna orsaka en uppsägningsgrund under MTN-dokumentationen (inklusive att rösta för utdelning från Pantsättaren, förutom i det fall att utdelningen skulle vara tillåten under de relevanta dokumenten),
- (e) ingen Efterställd Borgenär vidta eller underlåta att vidta åtgärder varigenom prioriteringen och/eller efterställningen som förutsätts i Pantavtalet kan försämrats,
- (f) ingen Efterställd Borgenär ändra eller upphäva någon föreskrift i något dokument som innehåller villkor för Efterställda Förpliktelser (såvida inte ändringen är av mindre, teknisk eller administrativ art och inte är till men för Säkerhetsagenten), samt
- (g) varje Efterställd Borgenär tillse att dess Koncernbolag efterlever åtagandena i (a) – (f) ovan.

## **11. Restriktioner för Efterställda Borgenärer**

- 11.1 Ingen Efterställd Borgenär ska vidta någon Verkställighetsåtgärd avseende Efterställda Förpliktelser före Fullgörelsedagen, såvida inte Säkerhetsagenten kräver detta, i vilket fall de Efterställda Borgenärerna är skyldiga att omedelbart vidta relevant Verkställighetsåtgärd och använda intäkterna från sådan Verkställighetsåtgärd i enlighet med punkt 13 (Överföring av otillåtna betalningar).
- 11.2 Fram till Fullgörelsedagen får de Efterställda Borgenärerna inte utan Säkerhetsagentens i förväg givna skriftliga godkännande utöva regressrätt gentemot Pantsättaren.

## **12. Omvandling till aktiekapital**

Om det egna kapitalet i Pantsättaren vid någon tidpunkt före Fullgörelsedagen är lägre än hälften av dess registrerade aktiekapital ska de Efterställda Borgenärerna och Pantsättaren på Säkerhetsagentens begäran inom 20 Bankdagar vidta de åtgärder som krävs för att (i) omvandla de Efterställda Förpliktelserna till aktiekapital genom villkorade eller ovillkorade aktieägartillskott, eller (ii) tillskjuta nytt kapital i ett belopp som är tillräckligt för att tillse att det egna kapitalet i Pantsättaren åtminstone motsvarar dess registrerade aktiekapital. Åtagandet i denna punkt 12 är dock begränsat för respektive Ägare motsvarande respektive Ägares indirekta ägarandel i Pantsättaren.

## **13. Överföring av otillåtna betalningar**

### *Efterställda parter*

Om och i den utsträckning en Efterställd Borgenär före Fullgörelsedagen, erhåller eller återfår ett belopp (inklusive genom kvittning) utöver det som den har rätt att erhålla enligt Pantavtalet (sådant belopp, "Överskottsbeloppet") ska den Efterställda Borgenären underrätta Säkerhetsagenten om detaljerna för



Överskottsbeloppet, och omedelbart betala överskottsbeloppet till Säkerhetsagenten för ianspråktagande i enlighet med punkt 14 (Ordning för ianspråktagande).

#### *Gäldenärer*

Om Pantsättaren eller ett Koncernbolag erhåller eller återfår ett belopp som skulle ha betalats till Säkerhetsagenten i enlighet med MTN-dokumentationen ska Pantsättaren eller Ägaren i vars Koncern det relevanta Koncernbolaget ingår, tillse att detta belopp omedelbart betalas till Säkerhetsagenten för ianspråktagande i enlighet med punkt 14 (Ordning för ianspråktagande).

### **14. Ordning för ianspråktagande, mm.**

14.1 Med reservation för borgenärer som har bättre prioritet enligt generellt tillämplig tvingande lag ska intäkten från en realisation av de Pantsatta Tillgångarna och alla andra belopp som betalats till Säkerhetsagenten enligt Pantavtalet, tas i anspråk i följande ordning:

- (a) i första hand; för att betala obetalda avgifter, kostnader, utgifter och skyldigheter (jämte ränta) som Säkerhetsagenten eller person å dess vägnar ådragit sig och Säkerhetsagentens arvode för att den utfört sina skyldigheter eller utövat sina befogenheter eller bestämmanderätt enligt Pantavtalet,
- (b) i andra hand; för att ersätta Säkerhetsagenten för obetalda kostnader och utgifter som Säkerhetsagenten eller person för dess räkning ådragit sig i samband med sådan realisation eller betalningar,
- (c) i tredje hand; för betalning till Säkerhetsagenten för återbetalning av de Säkerställda Förpliktelserna (som inte redan är återbetalade enligt punkter (a) och (b) ovan),
- (d) i fjärde hand; efter Fullgörelsedagen, betalning av överskottet (om det finns något) till Pantsättaren eller annan berättigad person.

14.2 Säkerhetsagenten ska, i den mån det krävs för att fullgöra förfallna Säkerställda Förpliktelser, hos Ledarbanken (i dess egenskap av kontobank) skriftligen begära utbetalning från de Pantsatta Kontona (i första hand från Återbetalningskontot) för ianspråktagande enligt punkt 14.1. Ledarbanken (i dess egenskap av kontobank) har rätt att förlita sig på sådan begäran och ska inte vara skyldigt att avgöra huruvida Säkerhetsagenten har rätt att begära utbetalning eller inte.

14.3 Säkerhetsagenten har rätt att efter fri och egen prövning godkänna en begäran från Pantsättaren om utbetalning av belopp på något Pantsatt Konto i enlighet med Pantsättarens skriftliga instruktioner förutsatt att (i) inget avtalsbrott under Pantavtalet har inträffat och pågår eller kommer att inträffa som en följd av sådan åtgärd och (ii) det aktuella beloppet inte krävs för att fullgöra förfallna Säkerställda Förpliktelser.

### **15. Kostnader**

15.1 Säkerhetsagenten äger rätt att, för PropCo:s räkning, förfoga över Pantsättarens Kontanter i den mån det krävs för att erlägga stämpelskatt vid uttagande av ytterligare pantbrev enligt Pantbrevsansökningar. Pantsättaren ska, om Säkerhetsagenten begär det och om det existerar Pantbrevsansökningar, underteckna och till Säkerhetsagenten överlämna en till Säkerhetsagenten ställd fullmakt med rätt att förfoga över Pantsättarens Kontanter i enlighet med denna punkt.

15.2 Pantsättaren ska omedelbart på Panthavarnas begäran i samband med upplåtandet, bevarandet, fullbordandet eller verkställandet av Pantsättningen ersätta Panthavarna för alla deras kostnader och utgifter (inklusive och inte begränsat till stämpelskatt och juridiska arvoden). Alla sådana kostnader och utgifter ska omfattas av de Säkerställda Förpliktelserna.

## **16. Frisläppande av säkerheter**

- 16.1 När Pantsättaren enligt Säkerhetsagentens skäliga uppfattning oåterkalleligen har fullgjort alla sina förpliktelser gentemot Panthavarna ska Säkerhetsagenten utan dröjsmål vidta åtgärder för att släppa säkerheten som upplåtits under Pantavtalet genom att omedelbart återställa den.
- 16.2 När ett lån under något HoldCo-låneavtal enligt Säkerhetsagentens skäliga uppfattning oåterkalleligen har återbetalats till Återbetalningskontot, ska Panthavaren utan dröjsmål vidta åtgärder för att släppa säkerheten över sådant Lån med Vidhängande Säkerhet som upplåtits under Pantavtalet genom att i enlighet med Pantsättarens skriftliga instruktioner överföra relevanta Pantbrev och Pantbrevsansökningar samt returnera Förvarade Dokument och vidta de övriga åtgärder som är nödvändiga för ett återställande av sådan säkerhet.
- 16.3 När en Pantsättare till en Panthavare erlagt betalning för ett belopp men det enligt Säkerhetsagenten finns risk för att betalningarna ogiltigförklaras eller på annat sätt åsidosätts i konkurs, eller andra liknande förfaranden, ska sådant belopp inte betraktas som oåterkalleligen betalat enligt Pantavtalet.

## **17. Ansvarsbegränsning**

- 17.1 Panthavarna ska inte hållas ansvariga för någon skada som uppstår pga. svensk eller utländsk lag, eller svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, eller krigshändelse, strejk, lockout, bojkott, blockad eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejker, lockouts, bojkotter och blockader gäller även om Panthavaren själv vidtar sådana åtgärder eller är föremål för sådana åtgärder. Om sådana hinder som beskrivs ovan skulle föreligga för en Panthavare att vidta åtgärder till fullgörandet av Pantavtalet, får sådana åtgärder skjutas upp till dess att hindret undanröjts.
- 17.2 Skada som har uppstått i annat fall ska inte ersättas av någon Panthavare såvida inte sådana skador orsakats av grov vårdslöshet eller uppsåtlig försummelse. Ingen Panthavare ska i något fall hållas ansvarig för indirekt förlust.

## **18. Begränsning av Ägarnas förpliktelse**

Vad som anges i Pantavtalet ska aldrig innebära att någon Ägare ställt garanti eller borgen eller annars gjort utfästelse för någon annan Ägares eller dess Koncernbolags åtagande, skuld eller förpliktelse.

## **19. Ytterligare assistans**

Pantsättaren ska vidta alla sådana åtgärder som är tillgängliga för denne (inklusive men inte begränsat till ingivande av ansökningar och registreringar) och ska verkställa alla sådana dokument (inklusive uppdrag, överföringar, in-teckningar, avgifter, meddelanden och instruktioner) som en Panthavare skäligen anser nödvändiga för att upplåta, fullborda, skydda och underhålla säkerheten som beviljats enligt Pantavtalet.

## **20. Meddelanden**

- 20.1 Meddelanden mellan parterna enligt Pantavtalet, till i ingressen angivna adresser, ska alltid anses ha kommit mottagaren tillhanda:
- (a) om avlämnat med bud: vid avlämnandet,
  - (b) om avsänt med rekommenderat brev: tre Bankdagar efter avlämnande för postbefordran, eller
  - (c) om avsänt med e-post: dagen för mottagandet, om mottagandet vederbörligen bekräftas.
- 20.2 Adressändring ska meddelas part på sätt som föreskrivs i denna bestämmelse.

## **21. Överlåtelser, etc.**

- 21.1 Pantsättaren får inte överlåta eller överföra någon del av sina rättigheter eller skyldigheter under Pantavtalet.

21.2 Pantsättaren bekräftar och samtycker till att Panthavarna får överlåta alla eller delar av sina rättigheter under Pantavtalet.

## **22. Övrigt**

22.1 Pantavtalet får endast ändras genom en skriftlig handling som vederbörligen undertecknats av Pantsättaren och Panthavarna. Inga ändringar, uppsägningar, justeringar eller avståendeförklaringar från någon föreskrift eller villkor i Pantavtalet ska vara bindande för parterna såvida det inte har genomförts skriftligen.

22.2 Pantavtalet gäller från och med denna dag och till och med den dag för MTN-programmets upphörande.

## **23. Avtalsexemplar**

Pantavtalet får undertecknas i hur många exemplar som helst och vardera ska betraktas som ett original. Vardera part kan ingå Pantavtalet genom att underteckna sådant avtalsexemplar.

## **24. Tillämplig lag och forum**

24.1 Svensk lag ska tillämpas på Pantavtalet.

24.2 Med reservation för vad som anges i punkt 24.3 ska tvister som uppkommer ur eller i samband med Pantavtalet avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

24.3 Oaktat punkt 24.2 ska Panthavarna även ha rätt att inleda förfaranden mot en Pantsättare i annan domstol som har behörighet att avgöra tvister med anknytning till sådan Pantsättare eller någon av Pantsättarens tillgångar.

---

[underskrifter på följande sidor]

Pantavtalet har upprättats i sju (7) originalexemplar, av vilka parterna erhållit varsitt.

SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB (PUBL)

\_\_\_\_\_  
Claes Helgstrand

\_\_\_\_\_  
Peter Andersson

INTERTRUST (SWEDEN) AB (som Säkerhetsagent för Panthavarna och för egen räkning)

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

CATENA AB (PUBL)

\_\_\_\_\_  
Gustaf Hermelin

\_\_\_\_\_  
Henry Klotz

DIÖS FASTIGHETER AB (PUBL)

\_\_\_\_\_  
Knut Rost

\_\_\_\_\_  
Bob Persson

FABEGE AB (PUBL)

\_\_\_\_\_  
Christian Hermelin

\_\_\_\_\_  
Eva Eriksson

PLATZER FASTIGHETER HOLDING AB (PUBL)

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

WIHLBORGS FASTIGHETER AB (PUBL)

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

Härmed bekräftar vi, Swedbank AB (publ), i egenskap av kontobank att vi är vederbörligen underrättad i  
enlighet med punkt 3.6 i Pantavtalet.

SWEDBANK AB (PUBL)

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

**MALL FÖR HOLDCO-LÅNEAVTAL**

**[HOLDCO]**

**OCH**

**SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB (PUBL)**

**LÅNEAVTAL**

## LÅNEAVTAL

Detta låneavtal ("Avtalet") är ingånget den 9 februari 2015

### MELLAN:

- (1) [Catena Obl. Holding AB (org.nr 556984-8467)] / [Diös Obligation Holding AB (org.nr 556912-4471)] / [Fabege Finansnyckeln III AB (org.nr 556983-7601)] / [Platzer Finans Holding AB (org.nr 556961-1030)] / [Wihlborgs Obligation Holding AB (org.nr 556240-3633)], [adress][e-post] ("Låntagaren"), och
- (2) Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) (org.nr 556985-7229), c/o Hansan AB, Lästmakargatan 20, Box 7332, 103 90 Stockholm, Claes.helgstrand@hansan.se ("Långgivaren").

### BAKGRUND

- (A) Enligt allmänna villkor för ett MTN-program daterat på eller omkring detta datum i vilka Långgivaren är emittent ("MTN-programmet"), har Långgivaren möjlighet att emittera MTN. Lån under MTN-programmet är säkerställda med pant i en pool av fordringar med vidhängande säkerheter.
- (B) MTN emitteras för att (via Låntagaren) finansiera bland annat Låntagarens PropCos (definierat nedan) Fastigheter. Rättigheterna under Avtalet kommer att utgöra säkerhet för MTN. Låntagaren och Långgivaren har samtyckt till att deras respektive rättigheter under Avtalet pantsätts till Fordringshavare under MTN-programmet.

### PARTERNA HAR ENATS OM FÖLJANDE:

#### 1 Definitioner

I Avtalet används följande definitioner:

"**Avtalsbrott**" avser en Uppsägningsgrund eller annan händelse eller omständighet som anges i punkt 12 (*Uppsägningsgrunder*) vilken kan (efter ett avgörande enligt Avtalet, vid utgången av en frist, vid meddelande om uppsägning eller genom en kombination av dessa) resultera i en Uppsägningsgrund.

"**Bankdag**" avser dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag.

"**Belåningsvärde**" avser, för en given Fastighet, begränsningen för Fastighets LTV enligt punkt 9.13.1 multiplicerat med Fastighetens marknadsvärde enligt den senast tillgängliga Värderingen av Fastigheten.

"**Borgensförbindelse**" avser Ägarens borgensförbindelser såsom för egen skuld för HoldCo:s förpliktelser gentemot Långgivaren under Avtalet.

"**Desktop-värdering (extern)**" avser en värdering av en Fastighet, gjord av ett Godkänt Värderingsinstitut, med värdetidpunkt per den aktuella Testdagen och som inkluderar bl.a. följande information:

- (a) basdata för värderingen (rent rolls etc.), och
- (b) värderingsmetod: cash flow-värdering (avkastningskrav, diskonteringsränta, hyres- och kostnadsutveckling etc.).

"**Desktop-värdering (intern)**" avser en värdering av en Fastighet, gjord av ett Koncernbolag, med värdetidpunkt per den aktuella Testdagen och som ska ha samma format som Desktop-värdering (extern).

"**Ekonomisk Vakansgrad**" avser, för en relevant Fastighet, och uttryckt i procent (a) marknadshyran för vakanta ytor ("**Uppskattad Hyra**") dividerad med (b) summan av Uppskattad Hyra och faktisk hyra för uthyrda ytor. Marknadshyran ska vara den av (i) Godkänt Värderingsinstitut, i samband med en Fullständig Marknadsvärdering eller en Desktop-värdering (extern), eller (ii) ett Koncernbolag, i samband med en Desktop-värdering (intern), uppskattade marknadshyran. För det fall ett

Koncernbolag uppskattat marknadshyran ska, om Säkerhetsagenten så skäligen begär, sådan uppskattning verifieras av extern värderare.

”**Fastigheter**” avser samtliga fastigheter och tomträtter som har pantsatts till Pantsättaren av ett PropCo enligt ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal och ”**Fastighet**” innebär en av dem.

”**Fordringar**” avser fordringar under Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal.

”**Fordringshavare**” avser den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en MTN.

”**Fullständig Marknadsvärdering**” avser en värdering av en Fastighet, gjord av ett Godkänt Värderingsinstitut enligt den vid värderingstidpunkten senaste upplagan för värderingshandledning för SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex (eller om sådan handledning upphör, annan motsvarande praxis), med värdetidpunkt per den aktuella Testdagen.

”**Funding-kostnader**” avser, vid utbetalning av Lån, Långgivarens skäligen funding-kostnader för det relevanta Lånet under den aktuella tidsperioden vilken meddelas av Långgivaren till Låntagaren.

”**Förfallodag**” avser den dag då ett Lån ska återbetalas enligt Utbetalningsbegäran för Lånet.

”**Glimstedts Legal Opinion**” avser en legal opinion från Advokatfirman Glimstedt i den form som anges i bilaga 1 till pant- och efterställningsavtalet av detta datum mellan bl.a. Långgivaren och Säkerhetsagenten.

”**Godkänt Värderingsinstitut**” avser vart och ett av DTZ Sweden AB (org.nr 556311-3017), Forum Fastighetsekonomi AB (org.nr 556834-3825), Newsec Advice AB (org.nr 556305-7008), Savills Sweden AB (org.nr 556634-5962) och Bryggan Fastighetsekonomi (innefattande Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi Aktiebolag (org.nr 556484-4628), Göteborgsbryggan Fastighetsekonomi Kommanditbolag (org.nr 969689-8957), Malmöbryggan Fastighetsekonomi Aktiebolag (org.nr 556546-9326) och Norrbryggan AB (org.nr 556796-5131)).

”**HoldCo:s**” avser Catena Obl. Holding AB (org.nr 556984-8467), Diös Obligation Holding AB (org.nr 556912-4471), Fabege Finansnyckeln III AB (org.nr 556983-7601), Platzer Finans Holding AB (org.nr 556961-1030) och Wihlborgs Obligation Holding AB (org.nr 556240-3633).

”**Huvudpantavtal**” avser pantavtalet ingånget på eller omkring dagen för Avtalet, mellan Låntagaren såsom pantsättare och Långgivaren såsom panthavare.

”**Koncern**” avser den koncern där Ägaren är moderbolag.

”**Koncernbolag**” avser samtliga företag inom Koncernen.

”**Koncerninternt Lån**” avser ett lån som utges av Låntagaren till ett PropCo under ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal.

”**Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal**” avser ett låne- och pantsättningsavtal enligt vilket Låntagaren har vidareutlånat de medel som härrör från ett Lån till ett PropCo. Låneavtalet ska väsentligen ha samma utformning som [Bilaga 1](#).

”**LTV**” avser vid varje given tidpunkt förhållandet mellan relevant Lån som är utestående enligt Avtalet och värdet av Fastigheten som har pantsatts till Låntagaren enligt relevant Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal (enligt den senast tillgängliga Värderingen).

”**LTV-kontot**” avser Långgivarens konto nr 8901-1, 943 745 229-6 hos Swedbank AB (publ).

”**Lån**” avser ett lån som beviljats i enlighet med villkoren i Avtalet.

”**Lånebasen**” avser, för en given Fastighet, det lägsta av:

- (a) Fastighetens Belåningsvärde,
- (b) det sammanlagda beloppet av Pantbrev; och
- (c) summan av relevant Koncerninternt Lån.

”**Lånebelopp**” avser belopp av lån under Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal.

”**Låncertifikat**” avser ett intyg utfärdat av Låntagaren, väsentligen utformat i enlighet med [Bilaga 2](#).



”**MTN**” avser en ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som utgör del av lån som utgivits av Långgivaren under MTN-programmet.

”**Pantsatt Konto**” avser vardera av LTV-kontot, TB-kontot och Återbetalningskontot.

”**Pantbrev**” avser samtliga de elektroniska pantbrev som är uttagna i en Fastighet och vilka har pantsatts under Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal samt de blivande elektroniska pantbrev enligt Pantbrevsansökningarna.

”**Pantbrevsansökningar**” avser samtliga ansökningar om uttagande av elektroniska pantbrev i Fastigheter som görs under Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal.

”**Pantsatta Tillgångar**” avser Pantsättarens samtliga rättigheter under de Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtalen, inklusive för tydlighets skull Fordringarna med Vidhängande Säkerhet.

”**Prioriterat Marknadsområde**” avser [Catena: området längs motorvägarna E4, E6, E20 och E22 mellan Malmö, Helsingborg, Göteborg och Stockholm samt knutpunkterna Nässjö, Katrineholm och Hallsberg längs järnvägsbanan] [Diös: tätorterna Borlänge, Falun, Gävle, Luleå, Skellefteå, Sundsvall, Umeå samt Östersund] [Fabege: Stockholms innerstad, dvs. Stockholm city, Södermalm, Norrmalm, Östermalm och Kungsholmen, Hammarby Sjöstad samt Solna, dvs. Solna Business Park och Arenastaden] [Platzer: Göteborgs kommun, Mölndals kommun samt Härryda kommun] [Wihlborgs: Malmö kommun, Lunds kommun, Helsingborgs kommun samt Burlövs kommun].

”**PropCo**” avser ett Koncernbolag till vilket Låntagaren har lånat vidare de medel som härrör från ett Lån.

”**PropCo-Andelsbevis**” avser aktiebrev representerande samtliga aktier i relevant PropCo som är aktiebolag eller samtliga handelsbolagsandelsbevis eller kommanditbolagsandelsbevis representerande samtliga andelar i relevant PropCo som är handelsbolag.

”**Räntan**” avser ett belopp som motsvarar summan av Funding-kostnaderna.

”**Räntebetalningsdag**” avser dag då Ränta ska betalas på ett Lån, vilka specificeras i Utbetalningsbegäran för Lånet.

”**Ränteperiod**” avser varje period som startar den första dagen efter en Räntebetalningsdag och som slutar och innefattar nästkommande Räntebetalningsdag, där den första Ränteperioden börjar på Utbetalningsdagen.

”**Samtliga Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal**” avser samtliga koncerninterna låne- och pantsättningsavtal mellan ett HoldCo och ett fastighetsägande bolag i sådant HoldCo:s koncern, väsentligen i samma utformning som Bilaga 1.

”**SEK**” avser den lagliga valutan i Sverige.

”**Säkerhetsagenten**” avser Intertrust (Sweden) AB (org.nr 556625-5476), eller annan säkerhetsagent utsedd av emissionsinstitutet under Långgivarens MTN-program.

”**Säkerställda Förpliktelser**” avser Låntagarens alla nuvarande och framtida förpliktelser (både faktiska och villkorade och oavsett om de innehas solidariskt eller delat, eller i annan form) gentemot Långgivaren.

”**TB-kontot**” avser Långgivarens konto nr 8901-1, 943 745 239-5 hos Swedbank AB (publ).

”**Tillskjutet Belopp**” avser ett belopp uppgående till en (1) procent av aktuellt Lånebelopp, som pantsätts av PropCo-Andelsägare under Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal.

”**Testdag**” avser den sista dagen i varje kalenderkvartal med start den [datum].

”**Typkod**” avser en Fastighets taxeringsmässiga typkod.

”**Uppsägningsgrund**” avser en händelse som anges i punkt 12 (*Uppsägningsgrunder*).

”**Utbetalningsbegäran**” avser en begäran om utbetalning av ett Lån, utformad i enlighet med Bilaga 3, och vars innehåll har godkänts av Långgivaren i enlighet med punkt 4.1.1 nedan.

”**Utbetalningsdagen**” avser dag som infaller tre (3) Bankdagar (eller sådan annan dag som överenskommits mellan Långgivaren och Låntagaren) efter det att villkoren som anges i punkt 4 (*Villkor för utbetalning*) har uppfyllts.

”**Vidhängande Säkerhet**” avser, i förhållande till Koncerninterna Lån, säkerheten för sådana lån, bestående av, för tydlighets skull, Pantbrev i Fastigheter och PropCo-Andelsbevis eller Tillskjutet Belopp.

”**Värdering**” avser en Fullständig Marknadsvärdering, en Desktop-värdering (extern) eller en Desktop-värdering (intern).

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

- (a) Låntagarens verksamhet, rörelse, tillgångar, ekonomiska förhållanden eller affärsmöjligheter,
- (b) Låntagarens möjligheter att fullgöra sina åtaganden enligt Avtalet,
- (c) Fastighetens värde, eller
- (d) Avtalets giltighet eller verkställbarhet, eller giltigheten av eller prioriteten för den säkerhet som ställts enligt Avtalet eller Långgivarens rättigheter eller rättsmedel enligt detsamma.

”**WALE**” avser, för en given Fastighet, Fastighetens hyreskontrakts viktade genomsnittliga kvarvarande hyrestid, utom vid tillämpning av punkt 9.12.8, då ”**WALE**” avser relevant hyresgästs hyreskontrakts viktade genomsnittliga kvarvarande hyrestid.

”**Återbetalningskontot**” avser Långgivarens konto nr 8901-1, 943 745 229-6 hos Swedbank AB (publ).

”**Ägare**” avser [Catena AB (publ) (org.nr 556294-1715) / Diös Fastigheter AB (publ) (org.nr 556501-1771) / Fabege AB (publ) (org.nr 556049-1523) / Platzer Fastigheter Holding AB (publ) (org.nr 556746-6437) / Wihlborgs Fastigheter AB (publ) (org.nr 556367-0230)].

## **2 Säkerhetsstruktur under MTN-programmet**

**2.1** Säkerhetsstrukturen under MTN-programmet är följande.

2.1.1 Låntagaren lämnar lån till PropCo enligt Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal. Under Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal erhåller Låntagaren säkerhet för sin fordran i form av panträtt i PropCo-Andelsbevis eller Tillskjutet Belopp och Pantbrev i Fastigheter.

2.1.2 Låntagaren finansierar lån under Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal genom att uppta lån från Långgivaren under HoldCo-låneavtal. Lån under HoldCo-låneavtal motsvaras beloppsmässigt av lån under Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal. Under Huvudpantavtalet erhåller Långgivaren säkerhet för sina fordringar i form av panträtt i de Pantsatta Tillgångarna.

2.1.3 Långgivaren finansierar i sin tur lån under HoldCo-låneavtal genom att uppta lån i form av MTN från Fordringshavarna. Fordringshavarna erhåller enligt ett pant- och efterställningsavtal säkerhet för sina fordringar avseende lån som Långgivaren upptagit under MTN-programmet i form av panträtt i (i) behållningen från tid till annan på de Pantsatta Kontona, (ii) rättigheterna under HoldCo-låneavtalen (för tydlighets skull inklusive HoldCo-lånen med Vidhängande Säkerhet) samt (iii) rättigheter under Borgensförbindelserna.

## **3 Lån**

### **3.1 Beviljande av Lån**

Långgivaren kommer att i enlighet med villkoren i Avtalet tillhandahålla Lån till Låntagaren.

### **3.2 Syfte**

Medel som härrör från ett Lån får endast användas genom att vidareutlånas till ett PropCo enligt villkoren i ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal.

### **3.3 Betalningsutfästelse**

Låntagaren åtar sig att återbetala Lånets kapitalbelopp samt att betala Ränta (fastställd enligt nedan) enligt villkoren i Avtalet.

### **3.4 Underrättelse om och bekräftelse av pantsättning**

Långgivaren underrättar härmed Låntagaren, och Låntagaren bekräftar härmed att den har blivit underrättad om att Långgivaren pantsatt sina rättigheter under Avtalet (inklusive Lånen med vidhängande säkerhet) till Säkerhetsagenten och Fordringshavarna under sitt MTN-program, representerade av Säkerhetsagenten, varför samtliga betalningar under Avtalet som inte utgör

betalning av Ränta, till dess att Säkerhetsagenten meddelar annat, ska göras till Återbetalningskontot eller till Säkerhetsagenten enligt dennes instruktioner. För undvikande av missförstånd kan betalning med Säkerhetsagentens godkännande ske genom kvittning och betalning av Ränta göras direkt till Långgivaren.

## **4 Villkor för utbetalning**

### **4.1 Dokument**

4.1.1 Långgivarens skyldighet att utbetala Lånet är villkorat av att på avtalsdagen och på samtliga Utbetalningsdagar ska:

- (a) Långgivaren ha mottagit de dokument som listas i Bilaga 4, Del I till Avtalet i form och med innehåll tillfredsställande för Långgivaren,
- (b) inget Avtalsbrott föreligga,
- (c) alla garantier i punkt 8 (*Garantier*) vara uppfyllda, samt
- (d) Säkerhetsagenten och Långgivaren ha godkänt villkoren i Utbetalningsbegäran och Låncertifikatet enligt punkt 5.1.

4.1.2 Långgivarens skyldighet att utbetala Lånet är vidare villkorat av att:

- (a) Långgivaren har tillgång till finansiering för Lånet,
- (b) Lånet inte överstiger en summa som motsvarar Lånebasen för den Fastighet som genom ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal finansieras av Lånet.
- (c) Långgivaren, på dagen för Utbetalningsbegäran för Lånet, har mottagit de dokument som anges i Bilaga 4, Del II avseende Lånet i form och med innehåll tillfredsställande för Långgivaren,
- (d) om Fastigheten som finansieras enligt det relevanta Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtalet har Typkod 322, får den Ekonomiska Vakansgraden inte överstiga fem (5) procent och Fastighetens WALE ej understiga 30 månader,
- (e) om Fastigheten som finansieras enligt det relevanta Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtalet har Typkod 420, 423, 426, 431, 432 eller 820 får den Ekonomiska Vakansgraden inte överstiga fem (5) procent och Fastighetens WALE ej understiga 24 månader, och
- (f) om Fastigheten som finansieras enligt det relevanta Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtalet har Typkod 320, 321, 325, 326, 823, 825, 826 eller 829 får den Ekonomiska Vakansgraden inte överstiga 10 procent och Fastighetens (dock ej tillämpligt på Fastighet med Typkod 320) WALE ej understiga 24 månader.
- (g) Den sammanlagda summan Lån som ges avseende en enskild Fastighet inte vid dagen för Avtalet överstiger ett LTV på:
  - (i) om Fastigheten har Typkod 322, 420, 423, 426, 431 eller 432, sextio (60) procent,
  - (ii) om Fastigheten har Typkod 820, sextiofem (65) procent,
  - (iii) om Fastigheten har Typkod 321, 325 eller 326, sextiosju (67) procent,
  - (iv) om Fastigheten har Typkod 823, 825, 826 eller 829, sjuttio (70) procent, och
  - (v) om Fastigheten har Typkod 320, sjuttiotvå (72) procent.

## **5 Utbetalning av ett Lån**

### **5.1 Utbetalningsbegäran**

Låntagaren kan begära utbetalning av ett Lån genom att till Långgivaren och Säkerhetsagenten överlämna:

- (a) en vederbörligen ifylld Utbetalningsbegäran enligt Bilaga 3, samt
- (b) ett vederbörligen ifyllt Låncertifikat enligt Bilaga 2.

Långgivaren och Säkerhetsagenten ska godkänna villkoren i Utbetalningsbegäran och Låncertifikatet före Lånet utbetalas.

## **5.2 Uppgifter som ska lämnas i en Utbetalningsbegäran**

En Utbetalningsbegäran anses endast vederbörligen ifylld om:

- (a) Låntagaren före överlämnandet av Utbetalningsbegäran har kommit överens med Långgivaren om villkoren för det föreslagna Lånet,
- (b) det Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtalet som Lånet ska finansiera är angivet,
- (c) den är utfärdad i huvudsak i den form som anges i Bilaga 3 härtill, och
- (d) den åtföljs av ett Lånecertifikat (inklusive bilagor).

## **5.3 Ingen sammanslagning av Lån**

Ett Lån kan inte slås ihop med ett annat Lån om inte båda Lånen hänför sig till samma Fastighet.

## **6 Återbetalning och förtida betalning**

### **6.1 Återbetalning**

6.1.1 Varje Lån ska, med beaktande av vad som anges i punkt 3.4, återbetalas inom fem (5) Bankdagar efter att Låntagaren mottagit Långgivarens begäran om detta, dock senast på Lånets Förfallodag enligt relevant Utbetalningsbegäran.

6.1.2 Långgivaren har rätt att intill dess återbetalning sker, genom skriftligt meddelande till Låntagaren besluta om förlängning av Förfallodag med upp till tolv (12) månader.

### **6.2 Förtida återbetalning**

6.2.1 Låntagaren får, med Långgivarens tillstånd vilket inte oskäligen får förvägras och med beaktande av vad som anges i punkt 3.4, betala tillbaka ett eller flera Lån helt eller delvis (inklusive, för tydlighets skull, eventuell ränteskillnadsersättning samt andra eventuella därtill relaterade kostnader som Långgivaren ådragit sig) tillsammans med upplupen Ränta (fastställd enligt nedan) före Förfallodagen.

6.2.2 Till undvikande av otydlighet ska Låntagaren inhämta Långgivarens tillstånd till återbetalning innan återbetalning sker.

## **7 Ränta**

### **7.1 Beräkning av ränta**

7.1.1 Lån löper med Röntan under den relevanta Rän-teperioden.

7.1.2 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från Förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två (2) procentenheter.

### **7.2 Betalning av ränta**

Låntagaren ska betala upplupen Ränta på ett Lån på varje Rän-tebetalningsdag.

## **8 Garantier**

### **8.1 Garantier**

Låntagaren lämnar nedanstående garantier till Långgivaren.

### **8.2 Status**

8.2.1 Låntagaren är ett bolag vederbörligen bildat och existerande enligt svensk lag.

8.2.2 Låntagaren har rätt att äga sina tillgångar och bedriva sin verksamhet såsom den bedrivs för tillfället.

### **8.3 Rättshandlingsförmåga och behörighet**

Låntagaren har rätt att ingå och fullgöra, och har vidtagit alla nödvändiga åtgärder för att bemyndiga ingåendet och fullgörandet av, Avtalet och Huvudpantavtalet och de transaktioner som utförs i enlighet med Avtalet och Huvudpantavtalet.

### **8.4 Avtalens giltighet**

Avtalet och Huvudpantavtalet är bindande, giltiga och verkställbara.

## 8.5 Solvens

- (a) Inga åtgärder har vidtagits i syfte att erhålla betalningsanstånd eller ackord, gäldenärsbyte eller liknande uppgörelse med någon av Låntagarens borgenärer.
- (b) Inget möte för Låntagarens aktieägare eller ledning har sammankallats i syfte att överväga beslut om, eller ansökan om, eller insändande av handlingar till domstol eller annan registrator om, deras respektive konkurs, avveckling, förvaltning, rekonstruktion eller upplösning, och inget sådant beslut har fattats.
- (c) Ingen person har ansökt eller insänt dokument till domstol eller annan registrator om Låntagarens konkurs, avveckling, förvaltning, rekonstruktion eller upplösning.
- (d) Inget beslut om Låntagarens konkurs, avveckling, förvaltning, rekonstruktion eller upplösning har fattats.
- (e) Ingen konkursförvaltare likvidator, förvaltare, rekonstruktör eller liknande befattningshavare har förordnats för Låntagaren eller någon av Låntagarens tillgångar.
- (f) Ingen av Låntagarens aktieägare eller ledning har begärt förordnande av, eller lämnat meddelande om sin avsikt att förordna, en likvidator, konkursförvaltare, förvaltare, rekonstruktör eller liknande befattningshavare.
- (g) Ingen annan motsvarande åtgärd eller liknande förfarande har vidtagits i någon relevant jurisdiktion där Låntagaren bedriver sin verksamhet eller äger några tillgångar.

## 8.6 Icke-konflikt

Låntagarens ingående och fullgörande av de transaktioner som utförs i enlighet med Avtalet och Huvudpantavtalet strider inte mot:

- (a) lag eller föreskrift som är tillämplig på Låntagaren,
- (b) Låntagarens bolagsordning, eller
- (c) något väsentligt avtal som är bindande för Låntagaren eller någon av dess tillgångar.

## 8.7 Inget Avtalsbrott

Ingen händelse uppräknad i punkt 12 (*Uppsägningsgrunder*) har inträffat per denna dag eller kommer att inträffa i anledning av ingåendet av, eller fullgörandet av, de rättshandlingar som företas under Avtalet eller Huvudpantavtalet.

## 8.8 Tillstånd

Alla tillstånd som krävs av Låntagaren i samband med inträdet i, fullgörandet, giltigheten och verkställbarheten av, och transaktionerna angivna i Avtalet och Huvudpantavtalet har erhållits eller utfärdats (såsom tillämpligt) och har full verkan och effekt.

## 8.9 Rättsliga processer

Ingen domstolsprocess, skiljeförfarande eller administrativt förfarande mot Låntagaren pågår eller, enligt dess kännedom, är vilande eller hotande, som sannolikt kommer att avgöras till Låntagarens nackdel och som, vid ett avgörande till Låntagarens nackdel, skulle ha en Väsentlig Negativ Effekt.

## 8.10 Pari passu-ranking

Låntagarens förpliktelser enligt Avtalet och Huvudpantavtalet utgör direkta och ovillkorliga förpliktelser för Låntagaren som vid varje tidpunkt rankas åtminstone *pari passu* i förhållande till Låntagarens alla andra nuvarande och framtida förpliktelser.

## 8.11 Låntagarens verksamhet

Låntagaren bedriver inte någon annan verksamhet än att låna medel från Långgivaren enligt Avtalet och låna vidare dessa medel till PropCo:s.

## 8.12 Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal

De medel som härrör från Lån som utbetalats under Avtalet har, och kommer att, lånas vidare till ett PropCo som ett Koncerninternt Lån, genom ingåendet av ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal.

## **8.13 Juridiska frågor**

- 8.13.1 Låntagaren efterlever alla tillämpliga lagar, förordningar och myndigheters föreskrifter, tillstånd och beslut.
- 8.13.2 Det finns för tillfället inga omständigheter som kan förhindra eller störa efterlevandet i framtiden av alla tillämpliga lagar, förordningar och myndigheters föreskrifter, tillstånd och beslut.
- 8.13.3 Det finns, såvitt Låntagaren känner till, inga miljörättsliga eller andra anspråk som är vilande eller hotar Låntagaren, och det finns inga handlingar, försummelse, händelser eller omständigheter som rimligen kan förväntas utgöra grund för sådana anspråk.

## **8.14 Kvittning**

Varje PropCo har frånsagt sig all kvittningsrätt som det annars skulle kunna ha gjort gällande gentemot Låntagaren, Långgivaren eller någon pantavare som erhållit säkerhet från Låntagaren eller Långgivaren.

## **8.15 Upprepning**

Varje garanti som ges i denna punkt 8 (*Garantier*) ska anses upprepad av Låntagaren på varje Utbetalningsdag och på varje Räntebetalningsdag.

## **9 Åtaganden**

### **9.1 Allmänt**

Låntagaren samtycker till att bli bunden av åtagandena i denna punkt 9 (*Åtaganden*).

### **9.2 Finansiella rapporter**

Låntagaren ska förse Långgivaren med sin reviderade årsredovisning för varje räkenskapsår inom 120 dagar från slutet av relevant period.

### **9.3 Information – diverse**

- 9.3.1 Låntagaren ska förse Långgivaren med kopior på alla dokument som Låntagaren sänder till samtliga eller kategorier av sina aktieägare och/eller borgenärer samtidigt därmed.
- 9.3.2 På Långgivarens begäran, ska Låntagaren omgående förse Långgivaren med sådan ytterligare information om Fastigheterna, Låntagarens finansiella ställning och verksamhet som Långgivaren skäligen begär.

### **9.4 Meddelande om Avtalsbrott och rättsliga processer**

- 9.4.1 Låntagaren ska meddela Långgivaren om en Uppsägningsgrund och/eller ett Avtalsbrott föreligger under Avtalet (och eventuella åtgärder som vidtagits för att avhjälpa dem) genast då Låntagaren får kännedom om dem.
- 9.4.2 Låntagaren ska, genast efter att ha fått kännedom därom, meddela Långgivaren om domstolsprocess, skiljeförfarande eller administrativt förfarande som (i) pågår, (ii) hotar att inledas av ett offentligt eller statligt organ eller enhet eller genom ett formellt meddelande (genom brev från advokat eller liknande) eller (iii) är anhängigt som, vid ett avgörande till Låntagarens nackdel, skulle kunna ha en Väsentlig Negativ Effekt.

### **9.5 Ändring av bolagsordning**

Det ska inte ske någon ändring av Låntagarens bolagsordning.

### **9.6 Förändring av verksamheten**

Låntagaren ska tillse att dess verksamhet inte ändras i förhållande till den verksamhet som bedrivs på dagen för undertecknandet av Avtalet.

### **9.7 Förbud mot ställande av säkerhet**

Med undantag för säkerhet som ställs i Huvudpantavtalet, ska Låntagaren inte lämna pant eller säkerhet eller låta någon tidigare lämnad pant eller säkerhet bestå i någon av de till Långgivaren pantsatta tillgångarna enligt Huvudpantavtalet.

## **9.8 Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal**

- 9.8.1 Låntagaren får inte ändra villkoren i något Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal utan föregående skriftligt godkännande från Långgivaren.
- 9.8.2 Låntagaren får inte bevilja någon eftergift för ett PropCo avseende ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal utan föregående skriftligt godkännande från Långgivaren.

## **9.9 Hedging**

Låntagaren ska inte ingå några arrangemang avseende hedging eller andra transaktioner med derivat.

## **9.10 Stämpelskatt**

Låntagaren ska betala och hålla Långgivaren skadeslös avseende eventuell stämpelskatt, registrering eller andra liknande skatter som ska betalas i anslutning till ingåendet, utförandet eller verkställandet av Avtalet eller Huvudpantavtalet.

## **9.11 Försäkring**

Låntagaren ska tillse att Fastigheterna hålls fullvärdesförsäkrade på villkor som vanligtvis tillämpas i branschen. Om Låntagaren inte tillser att Fastigheterna är försäkrade enligt denna punkt, ska Långgivaren ha rätt att ta ut försäkring eller betala premier under existerande försäkringsbrev för Fastigheterna. Alla kostnader som uppstår i samband med detta ska Låntagaren ersätta och kravet på sådan ersättning ska anses vara inräknad i de Säkerställda Förpliktelserna.

## **9.12 Fastigheterna**

- 9.12.1 Varje Fastighet ska vara en registerfastighet och relevant PropCo ska vara den civilrättsliga och lagfarne ägaren eller tomträttsinnehavare till Fastigheten.
- 9.12.2 Varje Fastighet måste vara hänförlig till en av följande Typkoder:
- (a) 320 (hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder),
  - (b) 321 (hyreshusenhet, bostäder och lokaler)
  - (c) 322 (hyreshusenhet, hotell- eller restaurangbyggnad),
  - (d) 325 (hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler),
  - (e) 326 (hyreshusenhet, kontor inom industrimark),
  - (f) 420 (industrienhet, industrihotell),
  - (g) 423 (industrienhet, metall- och maskinindustri),
  - (h) 426 (industrienhet, annan tillverkningsindustri),
  - (i) 431 (industrienhet, reparationsverkstad),
  - (j) 432 (industrienhet, lager),
  - (k) 820 (specialenhet, distributionsbyggnad),
  - (l) 823 (specialenhet, vårdbyggnad),
  - (m) 825 (specialenhet, skolbyggnad),
  - (n) 826 (specialenhet, kulturbyggnad), eller
  - (o) 829 (specialenhet, kommunikationsbyggnad).
- 9.12.3 Oaktat punkt 9.12.2 ska Fastighet för vilken en Typkod ändras och ny Typkod tilldelas av relevant myndighet, likväl parterna emellan, anses oförändrad.
- 9.12.4 Varje Fastighet ska vara belägen i ett Prioriterat Marknadsområde.
- 9.12.5 Ingen Fastighet får vara samintecknad med någon annan fastighet, och alla Pantbrev avseende varje Fastighet ska utgöra pantbrev med bästa rätt i sådan Fastighet. Ingen Fastighet får vidare utgöra säkerhet för annan förpliktelse än de Säkerställda Förpliktelserna.
- 9.12.6 Ingen Fastighet får vara under konstruktion eller väsentlig ombyggnad om det väsentligt påverkar Fastighetens kassaflöde negativt.

- 9.12.7 Ingen Fastighets hyresintäkter får till mer än 20 procent komma från bolag i någon Ägares koncern.
- 9.12.8 För det fall en enskild hyresgäst i någon Fastighet står för mer än 85 procent av Fastighetens hyresintäkter, ska sådan hyresgästs WALE vid Avtalets undertecknande vara minst 30 månader.

### **9.13 LTV**

- 9.13.1 Låntagaren ska tillse att den sammanlagda summan Lån som ges avseende en enskild Fastighet inte vid dagen för Avtalet överstiger ett LTV på:
- (a) om Fastigheten har Typkod 322, 420, 423, 426, 431 eller 432, sextio (60) procent,
  - (b) om Fastigheten har Typkod 820, sextiofem (65) procent,
  - (c) om Fastigheten har Typkod 321, 325 eller 326, sextiosju (67) procent,
  - (d) om Fastigheten har Typkod 823, 825, 826 eller 829, sjuttio (70) procent, och
  - (e) om Fastigheten har Typkod 320, sjuttiotvå (72) procent.
- 9.13.2 Vid tillämpningen av punkt 12.3 (*Brott mot andra förpliktelser*) inträffar en Uppsägningsgrund i de fall den sammanlagda summan Lån som ges avseende en enskild Fastighet vid någon tidpunkt överstiger ett LTV på sjuttiosju (77) procent (förutom vad gäller Fastigheter med Typkod 322, 420, 423, 426, 431 och 432 då en Uppsägningsgrund inträffar i de fall den sammanlagda summan Lån som ges avseende en enskild Fastighet vid någon tidpunkt överstiger ett LTV på sjuttiotvå (72) procent).
- 9.13.3 LTV ska testas på varje Testdag.

### **9.14 Fastighetsvärdering**

- 9.14.1 Låntagaren ska inom femton (15) Bankdagar efter varje Testdag förse Långgivaren med en Värdering av varje Fastighet per sådan Testdag. En gång per kalenderår ska sådan Värdering vara en Fullständig Marknadsvärdering och en Desktop-värdering (extern).
- 9.14.2 Långgivaren ska, på egen bekostnad, en gång om året ha rätt att begära en Fullständig Marknadsvärdering av valfritt Godkänt Värderingsinstitut av varje Fastighet. Låntagaren ska tillse att varje PropCo samarbetar vid en sådan Värdering genom att överlämna information efterfrågad av, och tillåta besök till Fastigheten(erna) av, relevant Godkänt Värderingsinstitut.

### **9.15 Lånebasen**

Inget Lån ska vid någon tidpunkt överstiga en summa som motsvarar Lånebasen för de Fastigheter som finansieras av Lånet.

## **10 Ingivande av Pantbrevsansökningar**

För det fall den sammanlagda summan Lån som ges avseende en enskild Fastighet (om Fastigheten har Typkod enligt punkten 9.13.1(a) ovan) vid någon tidpunkt överstiger ett LTV på sjuttio (70) procent respektive om den sammanlagda summan Lån som ges avseende en enskild Fastighet (om Fastigheten har Typkod enligt punkten 9.13.1(b)-(e) ovan) vid någon tidpunkt överstiger ett LTV på sjuttiofem (75) procent, äger Långgivaren inge Pantbrevsansökningar till inskrivningsmyndigheten.

## **11 Kvittning**

Låntagaren avstår härmed från all kvittningsrätt som Låntagaren annars skulle ha haft gentemot Långgivaren eller någon panthavare som erhållit säkerhet från Långgivaren.

## **12 Uppsägningsgrunder**

### **12.1 Uppsägningsgrund**

Var och en av de omständigheter som anges i denna punkt 12 (*Uppsägningsgrunder*) utgör en Uppsägningsgrund.

### **12.2 Utebliven betalning**

Låntagaren underlåter att på Förfallodagen, och på sådant sätt som anges i Avtalet, betala ett belopp som Låntagaren enligt Avtalet ska betala, eller, om skälet till den uteblivna betalningen är tekniska eller administrativa fel, betalning ej sker inom tre (3) Bankdagar från Förfallodagen.



### **12.3 Brott mot andra förpliktelser**

- 12.3.1 Låntagaren bryter mot något villkor i Avtalet eller Huvudpantavtalet som inte nedan behandlas i denna punkt 12 (*Uppsägningsgrunder*).
- 12.3.2 Ingen Uppsägningsgrund i punkt 12.3.1 inträffar såvida Avtalsbrottet kan avhjälpas och avhjälpande sker inom tre (3) månader från och med det tidigare av att Långgivaren lämnar meddelande till Låntagaren och att Låntagaren är medveten om Avtalsbrottet.
- 12.3.3 Utan hinder av vad som anges in 12.3.1 och 12.3.2 inträffar ingen Uppsägningsgrund enligt punkt 12.3.1 för ett brott mot punkt 9.13.2 (LTV) om inom tre (3) månader från och med det tidigare av att Långgivaren lämnar meddelande till Låntagaren och att Låntagaren är medveten om Avtalsbrottet:
- (a) Låntagaren betalar ett belopp så att LTV återställs till en nivå som uppfyller kraven i punkt 9.13.1 (LTV) till LTV-kontot, och/eller
  - (b) Låntagaren löser det relevanta Lånet i sin helhet.
- 12.3.4 För tydlighets skull innebär punkt 12.3.3 a) ovan att om inbetalning till LTV-kontot enligt punkt 12.3.3 a) ovan skett beräknas LTV som summan av beloppet av aktuellt Lån och beloppet som inbetalts till LTV-kontot, dividerat med aktuell Fastighets värde, enligt den senast tillgängliga Värderingen.

### **12.4 Oriktig Garanti**

- 12.4.1 En garanti som Låntagaren lämnat i enlighet med Avtalet eller i enlighet med Huvudpantavtalet är eller visar sig vara oriktig eller vilseledande.
- 12.4.2 Ingen Uppsägningsgrund enligt punkt 12.4.1 inträffar om Avtalsbrottet kan avhjälpas och avhjälpande sker inom tre (3) månader från och med det tidigare av att Långgivarna lämnar meddelande till Låntagaren och att Låntagaren är medveten om Avtalsbrottet.

### **12.5 Avtalsbrott under andra avtal**

Uppsägningsgrund ska anses föreligga om något av nedanstående inträffar:

- (a) finansiell skuldsättning för Låntagaren betalas inte på dess förfalldag (efter utgången av eventuellt tillämplig frist),
- (b) finansiell skuldsättning för (A) Låntagaren, (B) ett Koncernbolag (förutsatt att Långgivaren är borgenär under sådan finansiell skuldsättning), (C) Långgivaren eller (D) något PropCo:
  - (i) förfaller i förtid,
  - (ii) förklaras förfallen på begäran av borgenär, eller
  - (iii) kan förklaras förfallen i förtid eller förfallen på begäran av borgenär,i samtliga fall ovan, på grund av att en uppsägningsgrund (på vilket sätt den än beskrivs i det relevanta avtalet) har inträffat, eller
- (c) kreditram, låneram eller annat åtagande under ett låneavtal (eller motsvarande avtal) att till Låntagaren utbetala medel sägs upp eller återkallas på grund av att en uppsägningsgrund (på vilket sätt det än beskrivs i det relevanta avtalet) har inträffat.

### **12.6 Insolvens**

Något av följande inträffar med avseende på Låntagaren:

- (a) Låntagaren är, eller anses enligt lag vara, insolvent eller oförmöget att betala sina skulder i takt med att de förfaller,
- (b) Låntagaren medger att den är oförmögen att betala sina skulder i takt med att de förfaller,
- (c) Låntagaren ställer in betalningen av någon av sina skulder eller tillkännager sin avsikt att göra det,
- (d) Låntagaren inleder, med anledning av faktiska eller förväntade finansiella svårigheter, förhandlingar med en borgenär om ackord eller annan betalningsuppgörelse av någon av sina skulder, eller
- (e) ett betalningsansstånd beviljas med avseende på någon av Låntagarens skulder.

## 12.7 **Insolvensförfarande**

- (a) Något av följande inträffar med avseende på Låntagaren:
- (i) åtgärd vidtas i syfte att åstadkomma betalningsanstånd, ackord eller liknande uppgörelse med någon av Låntagarens borgenärer,
  - (ii) ett möte sammankallas med aktieägarna, styrelsen eller andra ledande befattningshavare i syfte att överväga ett beslut eller ansökan om eller inlämnande av dokument till domstol eller annan myndighet om Låntagarens avveckling, förvaltning eller upplösning, eller ett sådant beslut fattas,
  - (iii) någon uppvisar en ansökan eller inlämnar dokument till domstol eller en annan myndighet om Låntagarens avveckling, förvaltning eller upplösning,
  - (iv) beslut om Låntagarens konkurs, avveckling, förvaltning eller upplösning fattas av domstol eller annan myndighet,
  - (v) konkursförvaltare, likvidator, förvaltare, eller liknande befattningshavare förordnas för Låntagaren eller för någon av Låntagarens tillgångar,
  - (vi) Låntagarens aktieägare, ledning eller annan företrädare begär förordnande av eller uttrycker en avsikt att förordna en likvidator, konkursförvaltare, förvaltare, god man eller liknande befattningshavare åt Låntagaren, eller
  - (vii) någon annan motsvarande åtgärd eller liknande förfarande vidtas i förhållande till Låntagaren i någon jurisdiktion.
- (b) Punkt (a) är inte tillämplig på en begäran om likvidation eller konkurs som görs av en borgenär och som bestrids i god tro och med vederbörlig omsorg, och som avslås eller avskrivs inom trettio (30) Bankdagar.

## 12.8 **Borgenärsprocesser**

Kvarstad, beslag, utmätning eller liknande händelse som påverkar tillgångar tillhöriga Låntagaren och som inte upphävs inom trettio (30) Bankdagar.

## 12.9 **Tvångsinlösen**

Fastighet, eller del därav, blir föremål för tvångsinlösen eller expropriation eller beslut fattas av stat eller kommun om tvångsinlösen.

## 12.10 **Giltigheten av Avtalet och Huvudpantavtalet**

- 12.10.1 Det är eller blir olagligt för Långgivaren eller Låntagaren att uppfylla sina förpliktelser enligt Avtalet eller Huvudpantavtalet.
- 12.10.2 Avtalet eller Huvudpantavtalet blir ogiltigt eller påstås av Låntagaren av någon anledning vara ogiltigt.
- 12.10.3 Låntagaren förklarar sig inte vara bunden av Avtalet eller Huvudpantavtalet eller tillkännager en avsikt att förklara sig inte vara bunden av ett Avtalet eller Huvudpantavtalet.

## 12.11 **Ägarförändring**

Ägaren upphör att vara direkt ägare till alla utgivna aktier i Låntagaren.

## 12.12 **Konsekvenserna av en Uppsägningsgrund**

Om en Uppsägningsgrund föreligger kan Långgivaren efter eget fritt skön välja att:

- (a) förklara att Lånen är helt eller delvis omedelbart förfallna till betalning, och/eller
- (b) realisera säkerheten som ställts under Huvudpantavtalet, och/eller
- (c) vidta någon annan åtgärd (inklusive rättsliga, exekutiva eller andra rättsmedel) som finns tillgänglig i förhållande till Låntagaren enligt gällande rätt eller sedvana i någon jurisdiktion.

## 13 **Kostnader**

Samtliga kostnader som Långgivaren har haft i samband med Avtalet ska betalas av Låntagaren.

#### **14 Meddelanden**

Meddelanden mellan parterna enligt Avtalet ska alltid anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- (a) om avlämnat med bud: vid avlämnandet,
- (b) om avsänt med rekommenderat brev: tre (3) Bankdagar efter avlämnande för postbefordran, eller
- (c) om avsänt med e-post: dagen för mottagandet, om mottagandet vederbörligen bekräftas.

Adressändring ska meddelas part på sätt som föreskrivs i denna bestämmelse.

#### **15 Överlåtelser, etc.**

**15.1** Låntagaren får inte överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet utan att i förväg ha inhämtat Långgivarens skriftliga medgivande.

**15.2** Oaktat vad som anges i punkt 15.1 får Långgivaren, utan Låntagarens samtycke, överlåta eller pantsätta sina rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet i enlighet med villkoren under Långgivarens MTN-program.

**15.3** Låntagaren bekräftar och godkänner att Långgivaren, efter att i enlighet med bestämmelserna i Huvudpantavtalet, har fått rättigheterna under det Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtalet överlåta eller pantsätta till sig, får pantsätta och/eller överlåta sina rättigheter under Huvudpantavtalet i enlighet med villkoren under Långgivarens MTN-program.

#### **16 Övrigt**

**16.1** Långgivaren ska ha rätt att ändra eller justera Avtalet om nödvändigt för att möjliggöra Långgivarens efterlevnad av alla andra bestämmelser i andra avtal till vilket Långgivaren är eller kommer bli part och som avser Långgivarens finansiering.

**16.2** Avtalet gäller från och med denna dag och till och med den dag för MTN-programmets upphörande.

#### **17 Tillämplig lag och forum**

**17.1** Svensk rätt ska tillämpas på Avtalet.

**17.2** Med reservation för vad som anges i punkt 17.3 ska tvister som uppkommer ur eller i samband med Avtalet avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

**17.3** Oaktat punkt 17.2 ska Långgivaren även ha rätt att inleda förfaranden mot Låntagaren i annan domstol som har behörighet att avgöra tvister med anknytning till Låntagaren eller någon av Låntagarens tillgångar.

---

*[underskrifter på nästföljande sida]*

Avtalet har upprättats i två (2) originalexemplar, av vilka parterna erhållit varsitt.

**[HOLDCO]**

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

**SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB (PUBL)**

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

**MALL FÖR HUVUDPANTAVTAL**

**[HOLDCO]**

**OCH**

**SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB (PUBL)**

**HUVUDPANTAVTAL**

## HUVUDPANTAVTAL

Detta huvudpantavtal ("Avtalet") är ingånget den 9 februari 2015

MELLAN:

- (1) [Catena Obl. Holding AB (org.nr 556984-8467)] / [Diös Obligation Holding AB (org.nr 556912-4471)] / [Fabege Finansnyckeln III AB (org.nr 556983-7601)] / [Platzer Finans Holding AB (org.nr 556961-1030)] / [Wihlborgs Obligation Holding AB (org.nr 556240-3633)] [adress][e-post] ("Pantsättaren"), och
- (2) Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) (org.nr 556985-7229), c/o Hansan AB, Lästmakargatan 20, Box 7332, 103 90 Stockholm, Claes.helgstrand@hansan.se ("Panthavaren").

BAKGRUND:

- (A) Enligt allmänna villkor för ett MTN-program daterat på eller omkring detta datum i vilka Panthavaren är emittent ("MTN-programmet"), har Panthavaren möjlighet att emittera MTN. Lån under MTN-programmet är säkerställda med pant i en pool av fordringar med vidhängande säkerheter.
- (B) Enligt ett låneavtal mellan Pantsättaren som låntagare och Panthavaren som långivare ("HoldCo-låneavtalet") daterat detta datum eller omkring detta datum, har Panthavaren godkänt att bevilja Pantsättaren vissa lånefaciliteter.
- (C) Pantsättaren kommer att vidareutlåna medlen från HoldCo-låneavtalet till ett PropCo enligt ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal.
- (D) Under de Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtalen kommer PropCo:s och PropCo-Andelsägare att ställa vissa säkerheter till Pantsättaren för att säkerställa sina förpliktelser enligt de Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtalen.
- (E) Pantsättaren har samtyckt till att säkerställa sina förpliktelser under HoldCo-låneavtalet på de villkor som framgår av Avtalet. Vidare har Pantsättaren och Panthavaren samtyckt till att deras respektive rättigheter under Avtalet pantsätts till Fordringshavare under MTN-programmet.

## 1 Definitioner

1.1 Begrepp och uttryck i Avtalet har samma innebörd som de givits i HoldCo-låneavtalet, om inte annat framgår häri.

1.2 I Avtalet används vidare följande definitioner:

"Belastning" avser panträtt eller annan säkerhetsrätt eller rättighet som innehas i säkerhetssyfte.

"Borgensförbindelse" avser Ägarens borgensförbindelser såsom för egen skuld för HoldCo:s förpliktelser gentemot Långgivaren under Avtalet.

"Fastigheter" avser samtliga fastigheter och tomträtter som har pantsatts till Pantsättaren av ett PropCo enligt ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal och "Fastighet" innebär en av dem.

"Fordringshavare" avser den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en MTN.

"Framtida Fordran" avser alla rättigheter som Pantsättaren har under samtliga Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal som ingåtts efter Avtalets undertecknande, inklusive, för tydlighets skull, rätten till den Vidhängande Säkerheten under sådana Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal.

"Förvarade Dokument" avser de PropCo-Andelsbevis, samt kopia av aktiebok eller i förekommande fall andelsbok, som har levererats till Pantsättaren och som ska förvaras av Pantsättaren enligt de Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtalen, eller Tillskjutet Belopp som har överförts till TB-kontot.

"Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal" avser låneavtal som ingåtts mellan en PropCo-Andelsägare, Pantsättaren som långivare och ett PropCo som låntagare, och som finansierats genom medel från lån under HoldCo-låneavtalet.

"Leveransförbindelse" är en leveransförbindelse utställd av innehavaren av Pantbrev och/eller PropCo-Andelsbevis som pantsätts enligt ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal, vilken är

(i) på förhand godkänd av Säkerhetsagenten; (ii) ställd till Säkerhetsagenten; (iii) villkorad endast av att viss betalning sker till utställaren; och (iv) innehållande en förpliktelse för utställaren att omedelbart efter mottagande av betalning släppa tidigare säkerhet över Pantbrev och/eller PropCo-Andelsbevis och utan dröjsmål överlämna aktuella handlingar till Säkerhetsagenten.

”**LTV-kontot**” avser Långgivarens konto nr 8901-1, 943 745 229-6 hos Swedbank AB (publ).

”**MTN**” avser en ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som utgör del av lån som utgivits av Panthavaren under MTN-programmet.

”**Oåterkalleligt Betalningsuppdrag**” är ett betalningsuppdrag utställt av Bolaget till [kontoförande bank], vilket är på förhand godkänt av Säkerhetsagenten, innehållande en ovillkorlig och oåterkallelig instruktion om betalning som innebär och säkerställer att villkor om betalning uppställda i en Leveransförbindelse kommer infrias genom att utbetalning av relevant belopp görs från något av Bolagets Pantsatta Konton;

”**Pantsatt Konto**” avser vardera av LTV-kontot, TB-kontot och Återbetalningskontot.

”**Pantbrev**” avser samtliga elektroniska pantbrev i Fastigheterna, inklusive blivande elektroniska pantbrev enligt Pantbrevsansökningar.

”**Pantbrevsansökningar**” avser samtliga ansökningar om uttagande av elektroniska pantbrev i Fastigheterna som görs under Koncerninterna Låneavtal.

”**Pantsättning**” avser säkerhetsrätten över de Pantsatta Tillgångarna som upplåtits enligt Avtalet till förmån för Panthavaren.

”**Pantsatta Tillgångar**” avser Pantsättarens samtliga rättigheter under de Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtalen, inklusive för tydlighets skull Framtida Fordringar med Vidhängande Säkerhet.

”**PropCo**” avser varje aktiebolag, handelsbolag eller kommanditbolag som är part till ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal med Pantsättaren och en PropCo-Andelsägare.

”**PropCo-Andelsbevis**” avser aktiebrev representerande samtliga aktier i relevant PropCo som är aktiebolag eller samtliga handelsbolagsandelsbevis eller kommanditbolagsandelsbevis representerande samtliga andelar i relevant PropCo som är handelsbolag.

”**PropCo-Andelsägare**” avser varje bolag som äger samtliga aktier eller andelar i ett PropCo och som är part till ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal med Pantsättaren och ett PropCo.

”**Säkerställda Förpliktelser**” avser Pantsättarens alla nuvarande och framtida förpliktelser (både faktiska och villkorade och oavsett om de innehas solidariskt eller delat, eller i annan form) gentemot Panthavaren.

”**TB-kontot**” avser Långgivarens konto nr 8901-1, 943 745 239-5 hos Swedbank AB (publ).

”**Tillskjutet Belopp**” avser ett belopp uppgående till en (1) procent av aktuellt lånebelopp som pantsätts av PropCo-Andelsägare under Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal.

”**Vidhängande Säkerhet**” avser, i förhållande till ett Koncerninternt Lån, säkerheten för sådant lån enligt samma Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal, bestående av, för tydlighets skull, Pantbrev i Fastigheter och PropCo-Andelsbevis eller Tillskjutet Belopp.

”**Återbetalningskontot**” avser Långgivarens konto nr 8901-1, 943 745 229-6 hos Swedbank AB (publ).

## **2 Pantsättningsförklaring**

Pantsättaren pantsätter härmed de Pantsatta Tillgångarna (för tydlighets skull inklusive samtliga rättigheter till och under Framtida Fordringar med Vidhängande Säkerhet) till Panthavaren, till säkerhet för Pantsättarens fullgörande av de Säkerställda Förpliktelserna.

## **3 Säkerhetsstruktur under MTN-programmet**

### **3.1 Säkerhetsstrukturen under MTN-programmet är följande.**

#### **3.1.1 Pantsättaren lämnar lån till PropCo enligt Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal. Under Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal erhåller Pantsättaren säkerhet för sin fordran i form av panträtt i PropCo-Andelsbevis eller Tillskjutet Belopp och Pantbrev i Fastigheter.**

- 3.1.2 Pantsättaren finansierar lån under Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal genom att uppta lån från Panthavaren under HoldCo-låneavtal. Lån under HoldCo-låneavtal motsvaras beloppsmässigt av lån under Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal. Under Avtalet erhåller Panthavaren säkerhet för sina fordringar avseende lånet under HoldCo-låneavtalet i form av panträtt i de Pantsatta Tillgångarna.
- 3.1.3 Panthavaren finansierar i sin tur lån under HoldCo-låneavtal genom att uppta lån i form av MTN från Fordringshavarna. Fordringshavarna erhåller enligt ett pant- och efterställningsavtal säkerhet för sina fordringar avseende lån som Panthavaren upptagit under MTN-programmet i form av panträtt i (i) behållningen från tid till annan på de Pantsatta Kontona, (ii) rättigheterna under HoldCo-låneavtalen (för tydlighets skull inklusive HoldCo-lånen med Vidhängande Säkerhet) samt (iii) rättigheter under Borgensförbindelserna.

#### **4 Fullbordande av Pantsättningen**

##### *Koncerninterna Låne- och pantsättningsavtal*

#### **4.1** På dag som ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal ingås ska Pantsättaren:

- (a) underrätta Panthavaren och Säkerhetsagenten om detaljerna för sådant Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal och bekräfta Pantsättningen som upplåtits över sådan Fordran, genom att till Panthavaren och Säkerhetsagenten översända en bekräftelse om Pantsättningen i det format som framgår av Bilaga 1 och
- (b) i relevant Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal underrätta relevant PropCo och relevant PropCo-Andelsägare om Pantsättningen och tillse att PropCo:t respektive PropCo-Andelsägaren i relevant Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal bekräftar mottagandet av sådan underrättelse.

##### *Pantbrevsansökningar och Pantbrev*

#### **4.2** Pantsättaren ska på dagen då Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal ingås överlämna (i) Pantbrevsansökningarna, vederbörligen undertecknade, till Panthavaren eller person som Panthavaren anvisar; samt (ii) tillse att Pantbreven som pantsätts till Pantsättaren enligt relevant Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal finns tillgängliga i pantbrevsregistret för flytt till Panthavarens, eller sådan persons som Panthavaren anvisar, pantbrevsarkiv, alternativt överlämna kopia på Leveransförbindelse tillsammans med Oåterkalleligt Betalningsuppdrag. Samtliga inteckningar enligt Pantbrevsansökningarna ska omfattas av de Pantsatta Tillgångarna enligt Avtalet.

##### *PropCo-Andelsbevis, Tillskjutet Belopp*

#### **4.3** På dag som ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal ingås ska Pantsättaren till Panthavaren överlämna de Förvarade Dokumenten, alternativt Leveransförbindelse tillsammans med ett Oåterkalleligt Betalningsuppdrag, avseende den Framtida Fordran för att förvaras av Panthavaren (eller annan person som Panthavaren anvisar) och tillse att relevant PropCo-Andelsägare underrättas om Pantsättningen (och pantsättningen) som upplåtits härunder och tillse att PropCo-Andelsägaren bekräftar mottagandet av sådan underrättelse.

#### **5 Bestående säkerhet**

- 5.1 Pantsättningen som upplåts genom Avtalet ska vara en bestående säkerhet och ska inte betraktas som upphävd genom någon delbetalning eller avräkning av alla eller någon av de Säkerställda Förpliktelseerna, och ska vara bindande tills Panthavaren (eller annan person som denne utsett) har släppt säkerheten enligt punkt 13.
- 5.2 Pantsättningen som upplåtits genom Avtalet är tillägg till, och påverkas inte på något sätt av, annan nuvarande eller framtida pantsättning, borgensförbindelse eller annan säkerhet som ställts med anledning av de Säkerställda Förpliktelseerna.
- 5.3 Panthavaren har rätt att efter eget fritt skön besluta vilka säkerhetsrätter och i vilken ordning sådana säkerhetsrätter ska tas i anspråk för fullgörandet av de Säkerställda Förpliktelseerna, och Pantsättaren



ska inte vara berättigad att göra anspråk på annan säkerhet som tillhandahållits av Pantavaren för de Säkerställda Förpliktelseerna.

## **6 Garantier**

### **6.1** Pantsättaren garanterar att:

- (a) Pantsättaren är ett aktiebolag som bildats och registrerats i enlighet med gällande svensk rätt,
- (b) Pantsättaren är behörig att ingå, fullfölja och verkställa, och har vidtagit alla nödvändiga åtgärder för att ingå, fullfölja och verkställa Avtalet liksom de transaktioner som planeras genom Avtalet,
- (c) Avtalet utgör juridiskt bindande och giltiga förpliktelser för Pantsättaren som är verkställbara enligt dess villkor,
- (d) Pantsättarens ingående och efterlevnad av Avtalet strider inte emot Pantsättarens bolagsordning eller annan handling eller lag och förordning som Pantsättaren är bunden av,
- (e) alla nödvändiga medgivanden och befogenheter som erfordras i samband med ingåendet, fullgörandet, giltigheten och verkställandet av Avtalet har erhållits och är gällande, och
- (f) varken Pantsättaren eller någon annan har vidtagit åtgärder eller har inlett eller hotat att inleda rättsliga förfaranden i syfte att åstadkomma Pantsättarens konkurs, avveckling, fusion, klyvning eller rekonstruktion av Pantsättaren eller en betydande del av Pantsättarens tillgångar eller utseende av en likvidator, konkursförvaltare, rekonstruktör eller liknande.

### **6.2** Pantsättaren garanterar vidare att:

- (a) Pantsättaren kommer att inneha fullständig äganderätt till Framtida Fordringar, och
- (b) Pantsättaren är behörig att i enlighet med Avtalet rättsligt förfoga över de Pantsatta Tillgångarna och den Vidhängande Säkerheten och att ingen Belastning belastar i den Vidhängande Säkerheten eller någon del därav, med undantag för säkerheten som upplåtits härunder eller under något Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal.

### **6.3** Garantierna som givits i punkterna 6.1 och 6.2 ovan ska upprepas vid samma datum som garantierna i punkt 8.15 i HoldCo-låneavtalet upprepas.

## **7 Pantsättarens åtaganden**

### **7.1** Om det inte uttryckligen tillåts av HoldCo-låneavtalet ska Pantsättaren inte:

- (a) upplåta en säkerhetsrätt i de Pantsatta Tillgångarna, eller tillåta att sådan säkerhetsrätt består, förutom de säkerhetsrätter som upplåtits genom Avtalet,
- (b) sälja, överlåta eller på annat sätt förfoga över de Pantsatta Tillgångarna eller godkänna sådant förfogande,
- (c) vidta eller tillåta någon åtgärd varigenom rättigheter kopplade till de Pantsatta Tillgångarna ändras,
- (d) efterge, justera, ändra, uppdatera, avräkna, ersätta eller uppsäga de Pantsatta Tillgångarna eller någon rättighet däri, eller
- (e) vidta eller tillåta någon åtgärd som kan, eller skäligen kan förväntas att, ha en väsentlig negativ inverkan på de Pantsatta Tillgångarna eller Pantavarens rättigheter härunder.

### **7.2** Pantsättaren ska bistå Pantavaren i utförandet av nödvändiga eller önskvärda registreringar med hänsyn till de Pantsatta Tillgångarna, inklusive, för tydlighetens skull, hos Lantmäteriet.

## **8 Pantrealisation**

Om en Uppsägningsgrund har inträffat och Pantavaren har förklarat de Säkerställda Förpliktelseerna helt eller delvis förfallna till betalning, får Pantavaren förutom andra rättsmedel som anges häri eller som annars är tillåtna enligt lag, inom ramarna för tvingande lag, på sätt som Pantavaren bestämmer och utan att i förväg underrätta Pantsättaren, realisera de Pantsatta Tillgångarna helt eller delvis

genom en eller flera försäljningar utan några som helst anspråk från Pantsättaren. Handelsbalken 10 kap. 2 § ska inte gälla för Pantsättningen enligt Avtalet eller vid realisation av Pantsatta Tillgångarna.

## **9 Användning av realisationsintäkter**

Alla belopp som Panthavaren erhåller genom att utöva sina rättigheter under Avtalet eller enligt lag ska användas för att fullgöra de Säkerställda Förpliktelseerna på det sätt och i den ordningsföljd som Panthavaren bestämmer. Panthavaren ska redovisa för Pantsättaren utkomsten av pantrealisationen samt redovisa eventuellt övervärde till Pantsättaren.

## **10 Avstående från invändningar**

Pantsättarens förpliktelser under Avtalet ska inte påverkas av någon handling, underlåtenhet, eller annan omständighet som, om det inte vore för denna bestämmelse, skulle upphäva eller reducera Pantsättarens förpliktelser under Avtalet (utan begränsning och oavsett om Pantsättaren har kännedom därom eller inte) inklusive:

- (a) avståendeförklaring, ackord eller medgivande som vid någon tidpunkt beviljats eller utarbetats med tredje part,
- (b) frisläppandet av tredje part enligt villkoren i offentligt ackord eller överenskommelse med någon borgenär i något av koncernbolagen,
- (c) oförmåga eller avsaknad av befogenhet, behörighet eller rättskapacitet eller upplösning eller förändring i status av tredje part,
- (d) ändringar, förnyelser, tillägg, förlängning (oavsett förfallna eller inte) eller omformulering (i samtliga fall oavsett om de är grundläggande eller av annan natur) eller ersättning av annat dokument eller säkerhet,
- (e) omöjlighet att verkställa, olaglighet, omintetgörande eller ogiltighet av persons förpliktelser enligt annat dokument eller säkerhet i den omfattningen att Pantsättarens förpliktelser under Avtalet ska förbli giltiga och tolkas i enlighet därmed som om det inte existerade någon omöjlighet att verkställa, olaglighet, omintetgörande eller ogiltighet, och
- (f) uppskov, fullgörande, nedsättning, omöjlighet att bevisa eller annan liknande omständighet som påverkar annan persons förpliktelse orsakat av omorganisation, offentligt ackord, insolvens, likvidation eller upplösning, eller av lag, författning eller beslut, innebärande att alla sådana omständigheter inte ska förta Pantsättarens förpliktelser under Avtalet.

## **11 Kostnader**

Pantsättaren ska omedelbart på Panthavarens begäran i samband med upplåtandet, bevarandet, fullbordandet eller verkställandet av Pantsättningen betala för alla kostnader och utgifter (inklusive och inte begränsat till stämpelskatt och juridiska arvoden). Pantsättaren ska ersätta Panthavaren för alla sådana kostnader och utgifter. Alla sådana kostnader och utgifter ska omfattas av de Säkerställda Förpliktelseerna.

## **12 Släppande av säkerheten**

**12.1** När Pantsättaren enligt Panthavarens skäliga uppfattning oåterkalleligen har fullgjort alla sina förpliktelser gentemot Panthavaren, ska Panthavaren utan dröjsmål vidta åtgärder för att släppa säkerheten som upplåtits under Avtalet genom att i enlighet med Pantsättarens skriftliga instruktioner överföra Pantbrev, Pantbrevsansökningar och Förvarade Dokument och vidta de övriga åtgärder som är nödvändiga för ett återställande av säkerheten.

**12.2** När ett Lån under HoldCo-låneavtalet enligt Panthavarens skäliga uppfattning oåterkalleligen har återbetalats, ska Panthavaren utan dröjsmål vidta åtgärder för att släppa säkerheten över de Koncerninterna Lånen som hänför sig till sådant Lån och som upplåtits under Avtalet genom att i enlighet med Pantsättarens skriftliga instruktioner överföra relevanta Pantbrev, Pantbrevsansökningar

och returnera Förvarade Dokument och vidta de övriga åtgärder som är nödvändiga för ett återställande av sådan säkerhet.

- 12.3** När Pantsättaren till Panthavaren erlagt betalning för ett belopp men det enligt Panthavaren finns risk för att betalningarna ogiltigförklaras eller på annat sätt åsidosätts i konkurs, eller andra liknande förfaranden, ska sådant belopp inte betraktas som oåterkalligen betalat enligt Avtalet.

### **13 Ansvarsbegränsning**

- 13.1** Panthavaren ska inte hållas ansvarig för någon skada som uppstår pga svensk eller utländsk lag, eller svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, eller krigshändelse, strejk, lockout, bojkott, blockad eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejker, lockouts, bojkotter och blockader gäller även om Panthavaren själv vidtar sådana åtgärder eller är föremål för sådana åtgärder. Om sådana hinder som beskrivs ovan skulle föreligga för Panthavaren att vidta åtgärder till fullgörandet av Avtalet, får sådana åtgärder skjutas upp till dess att hindret undanröjts.

- 13.2** Skada som har uppstått i annat fall ska inte ersättas av Panthavaren såvida inte sådana skador orsakats av grov vårdlöshet eller uppsåtlig försummelse. Panthavaren ansvarar inte i något fall för indirekt förlust.

### **14 Ytterligare assistans**

Pantsättaren ska vidta alla sådana åtgärder som är tillgängliga för denne (inklusive men inte begränsat till ingivande av ansökningar och registreringar) och ska verkställa alla sådana dokument (inklusive uppdrag, överföringar, in-teckningar, avgifter, meddelanden och instruktioner) som Panthavaren skäligen anser nödvändiga för att upplåta, fullborda, skydda och underhålla säkerheten som beviljats enligt Avtalet.

### **15 Meddelanden**

- 15.1** Meddelanden mellan parterna enligt Avtalet ska alltid anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- (a) om avlämnat med bud: vid avlämnandet,
- (b) om avsänt med rekommenderat brev: tre Bankdagar efter avlämnande för postbefordran, eller
- (c) om avsänt med e-post: dagen för mottagandet, om mottagandet vederbörligen bekräftas.

- 15.2** Adressändring ska meddelas part på sätt som föreskrivs i denna bestämmelse.

### **16 Överlåtelse, etc.**

- 16.1** Pantsättaren får inte överlåta eller överföra någon del av sina rättigheter eller skyldigheter under Avtalet utan att först ha erhållit Panthavarens skriftliga godkännande.

- 16.2** Pantsättaren bekräftar och samtycker till att Panthavaren, efter att Pantsättaren har överlåtit eller pantsatt rättigheterna under Avtalet till denne, får pantsätta och/eller överlåta alla eller delar av sina rättigheter under Avtalet i enlighet med villkoren under Panthavarens MTN-program.

### **17 Övrigt**

- 17.1** Avtalet får endast ändras genom en skriftlig handling som vederbörligen undertecknats av Pantsättaren och Panthavaren. Inga ändringar, uppsägningar, justeringar eller avstående-förklaringar från någon föreskrift eller villkor i Avtalet ska vara bindande för parterna såvida det inte har genomförts skriftligen.

- 17.2** Avtalet gäller från och med denna dag och till och med den dag för MTN-programmets upphörande.

### **18 Avtalsexemplar**

Avtalet får undertecknas i hur många exemplar som helst och vardera ska betraktas som ett original. Vardera part kan ingå Avtalet genom att underteckna sådant avtalsexemplar.

### **19 Tillämplig lag och forum**

- 19.1** Svensk rätt ska tillämpas på Avtalet.

- 19.2** Med reservation för vad som anges i punkt 19.3 ska tvister som uppkommer ur eller i samband med Avtalet avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.
- 19.3** Oaktat punkt 19.2 ska Pantavaren även ha rätt att inleda förfaranden mot Pantsättaren i annan domstol som har behörighet att avgöra tvister med anknytning till Pantsättaren eller någon av Pantsättarens tillgångar.

---

*[underskrifter på nästföljande sida]*

Avtalet har upprättats i två (2) originalexemplar, av vilka parterna erhållit varsitt.

**[HOLDCO]**

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

**SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB (PUBL)**

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

**MALL FÖR KONCERNINTERNT LÅNE- OCH PANTSÄTTNINGSAVTAL**

**[PROPCO]**

**[PROPCO-ANDELSÄGARE]**

**OCH**

**[HOLDCO]**

**LÅNE- OCH PANTSÄTTNINGSAVTAL**

## LÅNE- OCH PANTSÄTTNINGSAVTAL

Detta låne- och pantsättningsavtal ("Avtalet") är ingånget den [datum]

MELLAN:

- (1) [PropCo] (org.nr [...]), [adress][e-post] ("Låntagaren"),
- (2) [Aktie-/andelsägare] (org.nr [...]), [adress][e-post] ("PropCo-Andelsägaren"), och
- (3) [Catena Obl. Holding AB (org.nr 556984-8467)] / [Diös Obligation Holding AB (org.nr 556912-4471)] / [Fabega Finansnyckeln III AB (org.nr 556983-7601)] / [Platzer Finans Holding AB (org.nr 556961-1030)] / [Wihlborgs Obligation Holding AB (org.nr 556240-3633)], [adress][e-post] ("Långgivaren").

## BAKGRUND

- (A) Enligt allmänna villkor för ett MTN-program daterat på eller omkring detta datum i vilka Emittenten (definierat nedan) är emittent ("MTN-programmet"), har Emittenten möjlighet att emittera MTN. Lån under MTN-programmet är säkerställda med pant i en pool av fordringar med vidhängande säkerheter.
- (B) MTN emitteras för att (via Långgivaren) finansiera bland annat Låntagarens Fastighet. Lånet under Avtalet upptas för att finansiera Fastigheten och kommer att utgöra säkerhet för MTN. Låntagaren, Långgivaren och PropCo-Andelsägaren har samtyckt till att deras respektive rättigheter under Avtalet pantsätts till Emittentens fordringshavare under MTN-programmet.

## 1 Definitioner

1.1 Begrepp och uttryck i Avtalet har samma innebörd som de givits i ett låneavtal mellan Långgivaren som låntagare och Emittenten (enligt definition nedan) som långgivare ("HoldCo-låneavtalet") daterat den [...], om inte annat framgår häri.

1.2 I Avtalet används vidare följande definitioner:

"**Avtalsbrott**" avser en Uppsägningsgrund eller annan händelse eller omständighet som anges i punkt 13 (*Uppsägningsgrunder*) vilken kan (efter ett avgörande enligt Avtalet, vid utgången av en frist, vid meddelande om uppsägning eller genom en kombination av dessa) resultera i en Uppsägningsgrund.

"**Bankdag**" avser dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag.

"**Belåningsvärde**" avser begränsningen för Fastighetens LTV enligt punkt 8.13.1 multiplicerat med Fastighetens marknadsvärde enligt den senast tillgängliga Värderingen av Fastigheten.

"**Borgensförbindelse**" avser Ägarens borgensförbindelser såsom för egen skuld för Långgivarens förpliktelser gentemot Emittenten under HoldCo-låneavtalet.

"**Ekonomisk Vakansgrad**" avser, för Fastigheten, och uttryckt i procent (a) marknadshyran för vakanta ytor ("**Uppskattad Hyra**") dividerad med (b) summan av Uppskattad Hyra och faktisk hyra för uthyrda ytor. Marknadshyran ska vara den av (i) Godkänt Värderingsinstitut, i samband med en Fullständig Marknadsvärdering eller en Desktop-värdering (extern), eller (ii) ett Koncernbolag, i samband med en Desktop-värdering (intern), uppskattade marknadshyran. För det fall ett Koncernbolag uppskattat marknadshyran ska, om Säkerhetsagenten så skäligen begär, sådan uppskattning verifieras av extern värderare.

"**Emittenten**" avser Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) (org.nr 556985-7229).

"**Fastigheten**" avser fastigheten eller tomträtten som specificeras i Bilaga 1(i).

"**Fordringshavare**" avser den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en MTN.

"**Fullmakten**" avser till Säkerhetsagenten ställd och överlämnad fullmakt från Låntagaren där Säkerhetsagenten befullmäktigas att underteckna Pantbrevsansökningar och företråda Låntagaren vid ingivande av Pantbrevsansökningar enligt Bilaga 4.

"**Fullständig Marknadsvärdering**" avser en värdering av en Fastighet, gjord av ett Godkänt Värderingsinstitut enligt den vid värderingstidpunkten senaste upplagan för värderingshandledning

för SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex (eller om sådan handledning upphör, annan motsvarande praxis), med värdebidpunkt per den aktuella Testdagen.

”**Funding-kostnader**” avser Långgivarens skäliga funding-kostnader för det relevanta Lånet under den aktuella tidsperioden, vilka meddelas av Långgivaren till Låntagaren.

”**Förfallodag**” avser förfallodagen enligt Bilaga 2.

”**HoldCo-lån**” avser lån mellan Emittenten som långgivare och Långgivaren som låntagare vilket är säkerställt genom (i) Huvudpantavtalet och (ii) relevant Borgensförbindelse.

”**Huvudpantavtalet**” avser pantavtalet daterat den [*datum*] mellan Långgivaren som pantsättare och Emittenten som panthavare under vilket Långgivaren pantsatt sina rättigheter under Avtalet med vidhängande säkerhet (d.v.s. den säkerhet som upplåtits enligt punkt 6).

”**Koncern**” avser den koncern där Ägaren utgör moderbolag.

”**Koncernbolag**” avser varje företag inom Koncernen.

”**Leveransförbindelse**” är en leveransförbindelse utställd av innehavaren av Pantbrev och/eller PropCo-Andelsbevis som pantsätts enligt ett Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal, vilken är (i) på förhand godkänd av Säkerhetsagenten; (ii) ställd till Säkerhetsagenten; (iii) villkorad endast av att viss betalning sker till utställaren; och (iv) innehållande en förpliktelse för utställaren att omedelbart efter mottagande av betalning släppa tidigare säkerhet över Pantbrev och/eller PropCo-Andelsbevis och utan dröjsmål överlämna aktuella handlingar till Säkerhetsagenten.

”**LTV**” avser, vid varje given tidpunkt, förhållandet mellan Lånet och värdet av Fastigheten (enligt den senast tillgängliga Värderingen).

”**Lån**” avser lånet som Långgivaren har beviljat Låntagaren i enlighet med avsnitt 2.1 (*Beviljande av lån*).

”**Lånebasen**” avser det lägsta av:

- (a) Fastighetens Belåningsvärde; och
- (b) Pantbrevens sammanlagda belopp.

”**Lånebeloppet**” avser Lånets belopp enligt bilaga 2.

”**MTN**” avser en ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som utgör del av lån som utgivits av Emittenten under MTN-programmet.

”**Oåterkalleligt Betalningsuppdrag**” är ett betalningsuppdrag utställt av Bolaget till [kontoförande bank], vilket är på förhand godkänt av Säkerhetsagenten, innehållande en ovillkorlig och oåterkallelig instruktion om betalning som innebär och säkerställer att villkor om betalning uppställda i en Leveransförbindelse kommer infrias genom att utbetalning av relevant belopp görs från något av Bolagets Pantsatta Konton;

”**Pantbrev**” avser samtliga de elektroniska pantbrev som är uttagna i Fastigheten vid Avtalets undertecknande och som specificeras i bilaga 1(i) samt de blivande elektroniska pantbrev enligt Pantbrevsansökningarna.

”**Pantbrevsansökningar**” avser, om relevant, de ansökningar om uttagande av elektroniska pantbrev i Fastigheten som framgår av Bilaga 1(ii) av vilka Pantbrevsansökningarnas (tillsammans med Pantbrev) belopp ska motsvara minst 100 procent av Lånebeloppet.

”**Pantsatta Konton**” är Bolagets konton hos Ledarbanken vilka är pantsatta enligt Huvudpantavtalet;

”**Pantsatta Tillgångar**” avser (i) behållningen från tid till annan på de Pantsatta Kontona, (ii) rättigheterna under HoldCo-låneavtalen (för tydlighets skull inklusive HoldCo-lånen med Vidhängande Säkerhet) samt (iii) Emittentens rättigheter under Borgensförbindelserna.

”**Prioriterat Marknadsområde**” avser [Catena: området längs motorvägarna E4, E6, E20 och E22 mellan Malmö, Helsingborg, Göteborg och Stockholm samt knutpunkterna Nässjö, Katrineholm och Hallsberg längs järnvägsbanan] [Diös: tätorterna Borlänge, Falun, Gävle, Luleå, Skellefteå, Sundsvall, Umeå samt Östersund] [Fabege: Stockholms innerstad, dvs. Stockholm city, Södermalm, Norrmalm, Östermalm och Kungsholmen, Hammarby Sjöstad samt Solna, dvs. Solna Business Park



och Arenastaden] [Platzer: Göteborgs kommun, Mölndals kommun samt Härryda kommun]  
[Wihlborgs: Malmö kommun, Lunds kommun, Helsingborgs kommun samt Burlövs kommun].

”**PropCo-Andelar**” avser samtliga aktier, handelsbolagsandelar eller kommanditbolagsandelar i Låntagaren vilka specificerats under rubriken ”PropCo-Andelar” i bilaga 1(i), inklusive rätt till utdelning, och alla framtida aktier, handelsbolagsandelar eller kommanditbolagsandelar samt alla konvertibler och teckningsoptioner och liknande rättigheter som kan komma att utges av Låntagaren.

”**PropCo-Andelsbevis**” avser aktiebrev (jämte förekommande kuponger och talonger) eller, om förekommande, handelsbolagsandelsbevisen eller kommanditbolagsandelsbevisen som representerar samtliga PropCo-Andelar.

”**Räntan**” avser ett belopp som motsvarar summan av Funding-kostnaderna.

”**Räntebetalningsdag**” avser räntebetalningsdag enligt bilaga 2.

”**Ränteperiod**” avser varje period som startar den första dagen efter en Räntebetalningsdag och som slutar och innefattar nästkommande Räntebetalningsdag, där den första Ränteperioden börjar på Utbetalningsdagen.

”**Säkerställda Förpliktelser**” avser (i) Låntagarens förpliktelser gentemot Långgivaren under Avtalet samt (ii) samtliga Koncernbolags förpliktelser gentemot Långgivaren i anledning av lån som Långgivaren beviljat Koncernbolaget på villkor som motsvarar Lånet.

”**Testdag**” avser den sista dagen i varje kalenderkvartal med start den [datum].

”**Tillskjutet Belopp**” avser ett belopp uppgående till en (1) procent av Lånebeloppet enligt Avtalet, som framgår av bilaga 1(i), och som står på TB-kontot som ska pantsättas av PropCo-Andelsägaren istället för och i de fall ingen pantsättning av PropCo-Andelar sker under Avtalet.

”**Typkod**” avser en Fastighets taxeringsmässiga typkod.

”**Uppsägningsgrund**” avser en händelse som anges i punkt 13 (*Uppsägningsgrunder*).

”**Utbetalningsdagen**” avser dag som infaller tre (3) Bankdagar (eller sådan annan dag som överenskommit mellan Långgivaren och Låntagaren) efter det att villkoren som anges i punkt 3 (*Villkor för utbetalning*) har uppfyllts.

”**Vidhängande Säkerhet**” avser säkerheten för HoldCo-lånet som ställs av Långgivaren till förmån för Emittenten under Huvudpantavtalet, bestående av, för tydlighets skull, Långgivarens rättigheter under Avtalet med därtill vidhängande säkerhet.

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

- (a) Låntagarens verksamhet, rörelse, tillgångar, ekonomiska förhållanden eller affärsmöjligheter,
- (b) Låntagarens eller PropCo-Andelsägarens möjligheter att fullgöra sina åtaganden enligt Avtalet,
- (c) Fastighetens värde, eller
- (d) Avtalets giltighet eller verkställbarhet, eller giltigheten av eller prioriteten för den säkerhet som ställts enligt Avtalet eller Långgivarens rättigheter eller rättsmedel enligt detsamma.

”**WALE**” avser, för en given Fastighet, Fastighetens hyreskontrakts viktade genomsnittliga kvarvarande hyrestid, utom vid tillämpning av punkt 8.12.8, då ”**WALE**” avser relevant hyresgästs hyreskontrakts viktade genomsnittliga kvarvarande hyrestid.

”**Ägaren**” avser [Catena AB (publ) (org.nr 556294-1715) / Diös Fastigheter AB (publ) (org.nr 556501-1771) / Fabege AB (publ) (org.nr 556049-1523) / Platzer Fastigheter Holding AB (publ) (org.nr 556746-6437) / Wihlborgs Fastigheter AB (publ) (org.nr 556367-0230)].

## 2 Lån

### 2.1 Beviljande av Lån

I enlighet med villkoren i Avtalet tillhandahåller Långgivaren ett Lån till Låntagaren på ett belopp som motsvarar Lånebeloppet. Långgivaren ska på Utbetalningsdagen betala ut Lånet med ett engångsbelopp till ett av Låntagaren angivet konto.

## 2.2 **Betalningsutfästelse**

Låntagaren åtar sig att återbetala Lånebeloppet samt att betala Ränta (fastställd enligt nedan) enligt villkoren i Avtalet.

## 2.3 **Underrättelse om och bekräftelse av pantsättning**

Långgivaren underrättar härmed Låntagaren och PropCo-Andelsägaren, och Låntagaren och PropCo-Andelsägaren bekräftar härmed att den har blivit underrättad om (i) att Långgivaren pantsatt sina rättigheter under Avtalet (inklusive Lånet med vidhängande säkerhet) till Emittenten, och (ii) att Emittenten i sin tur pantsatt rättigheter enligt HoldCo-låneavtalet på Långgivaren (med vidhängande säkerhet enligt punkt (i) ovan) till Fordringshavarna under sitt MTN-program, representerade av Säkerhetsagenten, och till Säkerhetsagenten varför samtliga betalningar under Avtalet som inte utgör betalning av Ränta, till dess att Säkerhetsagenten meddelar annat, ska göras till Återbetalningskontot eller till Säkerhetsagenten enligt dennes instruktioner. För undvikande av missförstånd kan betalning med Säkerhetsagentens godkännande ske genom kvittning och betalning av Ränta erläggas direkt till Långgivaren eller till person som Långgivaren anvisar.

## 3 **Villkor för utbetalning**

### 3.1 **Dokument**

3.1.1 Långgivarens skyldighet att utbetala Lånet är villkorat av att på avtalsdagen och på Utbetalningsdagen ska:

- (a) Långgivaren ha mottagit de dokument som listas i Bilaga 3 till Avtalet i form och med innehåll tillfredsställande för Långgivaren,
- (b) inget Avtalsbrott föreligga, och
- (c) alla garantier i punkt 7 (*Garantier*) vara uppfyllda.

3.1.2 Långgivarens skyldighet att utbetala Lånet är vidare villkorat av att:

- (a) Långgivaren har tillgång till finansiering från Emittenten med minst ett belopp motsvarande Lånet.
- (b) Lånet inte överstiger en summa som motsvarar Lånebasen.
- (c) Om Fastigheten har Typkod 322, får den Ekonomiska Vakansgraden inte överstiga fem (5) procent och Fastighetens WALE ej understiga 30 månader.
- (d) Om Fastigheten har Typkod 420, 423, 426, 431, 432 eller 820 får den Ekonomiska Vakansgraden inte överstiga fem (5) procent och Fastighetens WALE ej understiga 24 månader.
- (e) Om Fastigheten har Typkod 320, 321, 325, 326, 823, 825, 826 eller 829 får den Ekonomiska Vakansgraden inte överstiga 10 procent och Fastighetens (dock ej tillämpligt på Fastighet med Typkod 320) WALE ej understiga 24 månader.
- (f) Lånet inte vid dagen för Avtalet överstiger ett LTV på:
  - (i) om Fastigheten har Typkod 322, 420, 423, 426, 431 eller 432, sextio (60) procent,
  - (ii) om Fastigheten har Typkod 820, sextiofem (65) procent,
  - (iii) om Fastigheten har Typkod 321, 325 eller 326, sextiosju (67) procent,
  - (iv) om Fastigheten har Typkod 823, 825, 826 eller 829, sjuttio (70) procent, och
  - (v) om Fastigheten har Typkod 320, sjuttiotvå (72) procent.

## 4 **Återbetalning och förtida betalning**

### 4.1 **Återbetalning**

4.1.1 Lånet ska, med beaktande av vad som anges i punkt 2.3, återbetalas inom fem (5) Bankdagar efter att Låntagaren mottagit Långgivarens begäran om detta, dock senast på Förfallodagen.

4.1.2 Emittenten har rätt att intill dess återbetalning sker, genom skriftligt meddelande till Låntagaren besluta om förlängning av Förfallodagen med upp till tolv (12) månader.

## 4.2 **Förtida återbetalning**

- 4.2.1 Låntagaren får, med Emittentens och Långgivarens tillstånd och med beaktande av vad som anges i punkt 2.3, betala tillbaka Lånet (inklusive, för tydlighets skull, eventuell ränteskillnadsersättning samt andra eventuella därtill relaterade kostnader som Långgivaren ådragit sig) tillsammans med upplupen Ränta före Förfallodagen.
- 4.2.2 Till undvikande av otydlighet ska Långgivaren och Låntagaren inhämta Emittentens tillstånd till återbetalning innan återbetalning sker.

## 5 **Ränta**

### 5.1 **Beräkning av ränta**

- 5.1.1 Lån löper med Röntan under den relevanta Rönteperioden.
- 5.1.2 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från Förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två (2) procentenheter.

### 5.2 **Betalning av ränta**

Låntagaren ska betala upplupen Rönta på Lånet på varje Röntebetalningsdag.

## 6 **Säkerhet, pantsättningsförklaring och säkerhetsstruktur**

### 6.1 **Pant i Fastighet, PropCo-Andelar, Tillskjutet Belopp**

- 6.1.1 Säkerhet för Lånet sker och ställs i följande egendom, enligt vad som vidare framgår av bilaga 1(i):
- [Till förtydligande - ett (1) av följande två (2) alternativ väljs av Låntagaren inför Avtalets undertecknande – det alternativ som inte är tillämpligt tas således bort inför Avtalets undertecknande:*
- [Alternativ a: Pant i samtliga Pantbrev i Fastigheten (varvid inga Pantbrevsansökningar förekommer) motsvarande 100 procent av Lånebeloppet och pant i Tillskjutet Belopp, enligt vad som framgår av bilaga 1(i)].*
- [Alternativ b: pant i samtliga Pantbrev i Fastigheten (exklusive Pantbrevsansökningar) motsvarande minst 50 procent av Lånebeloppet och pant i PropCo-Andelar enligt vad som framgår av bilaga 1(i).*
- [I de fall Pantbrev (exklusive Pantbrevsansökningar) motsvarar mindre än 100 procent av Lånebeloppet ska även Pantbrevsansökningar överlämnas i enlighet med vad som anges nedan.]*
- 6.1.2 *[Om alternativ (a) ovan valts: Låntagaren pantsätter härmed Pantbreven (och därigenom Fastigheten) (exklusive Pantbrevsansökningar) motsvarande minst 100 procent av Lånebeloppet och PropCo-Andelsägaren pantsätter härmed behållningen på TB-kontot (d.v.s. Tillskjutet Belopp), enligt vad som framgår av bilaga 1(i), till Långgivaren som säkerhet för de Säkerställda Förpliktelserna.]*
- 6.1.3 *[Om alternativ (b) ovan valts: Låntagaren pantsätter härmed Pantbreven (och därigenom Fastigheten) och PropCo-Andelsägaren pantsätter härmed PropCo-Andelarna, enligt vad som framgår av bilaga 1(i), till Långgivaren som säkerhet för de Säkerställda Förpliktelserna. Oaktat vad som stadgas i föregående mening, ska PropCo-Andelsägaren ha rätt att erhålla utdelning på PropCo-Andelarna fram till dess att en Uppsägningsgrund har inträffat under förutsättning att en Uppsägningsgrund inte inträffar på grund av en sådan utdelning.]*
- 6.1.4 Låntagaren ska på dagen för Avtalet tillse att samtliga utfärdade Pantbrev (d.v.s. exklusive eventuella Pantbrevsansökningar) finns tillgängliga i pantbrevsregistret för flytt till Långgivarens pantbrevsarkiv, eller till det pantbrevsarkiv som Långgivaren anvisar.
- 6.1.5 Låntagaren ska på dagen för Avtalet överlämna samtliga förekommande Pantbrevsansökningar, vederbörligen undertecknade men odaterade, till Långgivaren eller person som Långgivaren anvisar, tillsammans med behörighetshandlingar som visar att den eller de personer som har undertecknat Pantbrevsansökningarna från tid till annan är behöriga att göra det. Säkerhetsagenten har enligt nedan rätt att i Låntagarens namn inge Pantbrevsansökningarna till inskrivningsmyndigheten för det fall en omständighet som närmare anges i punkt 8.13 (LTV) är för handen. Låntagaren ska på dagen för Avtalet underteckna och till Säkerhetsagenten överlämna Fullmakten. Samtliga in-teckningar enligt Pantbrevsansökningarna ska omfattas av säkerheten som skapas enligt Avtalet.
- 6.1.6 PropCo-Andelsägaren ska (i det fall Pantbrevsansökningarna överlämnas enligt Avtalet), på dagen för Avtalet, överlämna, för att förvaras av Långgivaren (eller av person som Långgivaren anvisar);

- A. Om PropCo är ett aktiebolag; PropCo-Andelsbevis (vilka alltid ska vara utfärdade) representerande samtliga aktier i PropCo, vederbörligen överlätna in blanco, tillsammans med (en kopia av aktieboken i vilken pantsättningen av PropCo-Andelsbevisen vederbörligen antecknats), alternativt Leveransförbindelse tillsammans med ett Oåterkalleligt Betalningsuppdrag,
- B. Om PropCo är ett handelsbolag; samtliga PropCo-Andelsbevis (vilka alltid ska vara utfärdade) vederbörligen överlätna in blanco, alternativt Leveransförbindelse tillsammans med ett Oåterkalleligt Betalningsuppdrag.
- 6.1.7 PropCo-Andelsägaren underrättar härmed Låntagaren om att PropCo-Andelarna har pantsatts till Långgivaren som säkerhet för de Säkerställda Förpliktelserna om och i den utsträckning som framgår av bilaga 1(i). Varje PropCo-Andelsägare och Låntagaren bekräftar härmed nämnda pantsättning av PropCo-Andelarna.
- 6.1.8 I fall PropCo-Andelarna inte ska utgöra säkerhet för Lånet enligt bilaga 1(i), ska PropCo-Andelsägaren på dagen för Avtalet, överföra Tillskjutet Belopp till TB-kontot, för att förvaras av Långgivaren (eller person som Långgivaren anvisar) och punkt 6.1.7.
- 6.2 **Ansvarsbegränsning**
- Låntagarens förpliktelser och ansvar under punkt 6.1 (*Pant i Fastighet, PropCo- Andelar, Tillskjutet Belopp*) ska begränsas om (och endast om) det krävs vid tillämpning av bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551) som reglerar värdeöverföringar (kap. 17 1-4 §§) (eller dess motsvarighet från tid till annan).
- 6.3 **Säkerhetsstruktur under MTN-programmet**
- 6.3.1 Säkerhetsstrukturen under MTN-programmet är följande.
- 6.3.1.1 Långgivaren lämnar ett lån till Låntagaren enligt Avtalet. Under Avtalet erhåller Långgivaren säkerhet för sin fordran under Avtalet i form av panträtt i de tillgångar och enligt vad som anges ovan, samt borgen från Ägaren under en Borgensförbindelse.
- 6.3.1.2 Långgivaren finansierar lånet under Avtalet genom att uppta HoldCo-lånet från Emittenten. HoldCo-lånet motsvaras beloppsmässigt av lånet under Avtalet. Under Huvudpantavtalet erhåller Emittenten säkerhet för sina fordringar avseende HoldCo-lånet i form av panträtt i den Vidhängande Säkerheten, samt borgen från Ägaren under en Borgensförbindelse.
- 6.3.1.3 Emittenten finansierar i sin tur HoldCo-Lånet genom att uppta lån i form av MTN från Fordringshavarna. Fordringshavarna erhåller enligt ett pant- och efterställningsavtal säkerhet för sina fordringar avseende lån som Emittenten upptagit under MTN-programmet i form av panträtt i de Pantsatta Tillgångarna.
- 7 **Garantier**
- Låntagaren och PropCo-Andelsägaren lämnar nedanstående garantier till Långgivaren.
- 7.1 **Status**
- 7.1.1 Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren är ett bolag vederbörligen bildat och existerande enligt svensk lag.
- 7.1.2 Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren har rätt att äga sina tillgångar och bedriva sin verksamhet såsom den bedrivs för tillfället.
- 7.2 **Rättshandlingsförmåga och behörighet**
- Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren har rätt att ingå och fullgöra, och har vidtagit alla nödvändiga åtgärder för att bemyndiga ingäendet och fullgörandet av, Avtalet och de transaktioner som förutsätts i Avtalet.
- 7.3 **Avtalets giltighet**
- Avtalet är bindande, giltigt och verkställbart.
- 7.4 **Solvens**
- (a) Inga åtgärder har vidtagits i syfte att erhålla betalningsanstånd eller ackord, galdenårsbyte eller liknande uppgörelse med någon av Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens borgenärer.

- (b) Inget möte för Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens aktieägare eller ledning har sammankallats i syfte att överväga beslut om, eller ansökan om, eller insändande av handlingar till domstol eller annan registrator om, deras respektive konkurs, avveckling, förvaltning, rekonstruktion eller upplösning, och inget sådant beslut har fattats.
- (c) Ingen person har ansökt eller insänt dokument till domstol eller annan registrator om Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens konkurs, avveckling, förvaltning, rekonstruktion eller upplösning.
- (d) Inget beslut om Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens konkurs, avveckling, förvaltning, rekonstruktion eller upplösning har fattats.
- (e) Ingen konkursförvaltare, likvidator, förvaltare, rekonstruktör eller liknande befattningshavare har förordnats för Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren eller någon av Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens tillgångar.
- (f) Ingen av Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens aktieägare eller ledning har begärt förordnande av, eller lämnat meddelande om sin avsikt att förordna, en likvidator, konkursförvaltare, förvaltare, rekonstruktion eller liknande befattningshavare.
- (g) Ingen annan motsvarande åtgärd eller liknande förfarande har vidtagits i någon relevant jurisdiktion där Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren bedriver sin verksamhet eller äger några tillgångar.

#### 7.5 **Icke-konflikt**

Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens ingående och fullgörande av transaktionerna som förutsätts i Avtalet strider inte mot:

- (a) lag eller föreskrift som är tillämplig på Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren,
- (b) Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens bolagsordning, eller
- (c) något väsentligt avtal som är bindande för Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren eller någon av dess tillgångar.

#### 7.6 **Inget Avtalsbrott**

Ingen händelse uppräknad i punkt 13 (*Uppsägningsgrunder*) har inträffat per denna dag eller kommer att inträffa i anledning av ingåendet av, eller fullgörandet av, de rättshandlingar som företas under Avtalet.

#### 7.7 **Tillstånd**

Alla tillstånd som krävs av Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren i samband med inträdet i, fullgörandet, giltigheten och verkställbarheten av, och transaktionerna angivna i Avtalet, och för bedrivande av dess verksamhet (inklusive ägande av Fastigheten), har erhållits eller utfärdats (såsom tillämpligt) och har full verkan och effekt.

#### 7.8 **Rättsliga processer**

Ingen domstolsprocess, skiljeförfarande eller administrativt förfarande mot Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren pågår eller, enligt dess kännedom, är vilande eller hotande, som sannolikt kommer att avgöras till Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens nackdel och som, vid ett avgörande till Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens nackdel, skulle ha en Väsentlig Negativ Effekt.

#### 7.9 **Pari passu-ranking**

Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens förpliktelser enligt Avtalet utgör direkta och ovillkorliga förpliktelser för Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren som vid varje tidpunkt rankas åtminstone *pari passu* i förhållande till Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens alla andra nuvarande och framtida förpliktelser.

#### 7.10 **Låntagarens verksamhet**

Låntagaren bedriver inte någon annan verksamhet än att äga och förvalta Fastigheten.

- 7.11 **Säkerhet**
- 7.11.1 Låntagaren har äganderätt till tillgångarna som enligt punkt 6.1 (*Pant i Fastighet, PropCo-Andelar, Tillskjutet Belopp*) är pantsatta av Låntagaren och de är fria från säkerhetsrätter, och vad gäller Fastigheten föreligger inga överlåtelse- eller pantsättningsbegränsningar.
- 7.11.2 PropCo-Andelsägaren har giltig och överlåtbar äganderätt till PropCo-Andelarna eller Tillskjutet Belopp som PropCo-Andelsägaren ska överlämna enligt punkt 6.1 (*Pant i Fastighet, PropCo-Andelar, Tillskjutet Belopp*) och de är fria från säkerhetsrätter, belastningar eller överlåtelse- eller pantsättningsbegränsningar.
- 7.11.3 Förutsatt att de tillämpliga kraven för fullbordande enligt Avtalet uppfylls, skapar Avtalet den säkerhet som framgår av punkt 6.1 (*Pant i Fastighet, PropCo-Andelar, Tillskjutet Belopp*) med sakrättslig giltighet till förmån för Långivaren.
- 7.11.4 Varken PropCo-Andelsägaren eller Låntagaren har utfärdat, beviljat eller ingått några optioner, warranter eller andra rättigheter av något slag som innebär en rätt att förvärva, eller en skyldighet att utfärda aktier eller andra andelar i Låntagaren.
- 7.11.5 [*Om alternativ a valts enligt ovan: Pantbrevens belopp motsvarar minst 100 procent av Lånebeloppet och behållningen på TB-kontot utgörs av en (1) procent av Lånebeloppet enligt Avtalet.*]
- 7.11.6 [*Om alternativ b valts enligt ovan: Pantbrevens (exklusive Pantbrevsansökningar) belopp motsvarar minst 50 procent av Lånebeloppet. Förekommande Pantbrevsansökningar uppgår till minst mellanskillnaden mellan Lånebeloppet och Pantbrevens belopp.*]
- 7.11.7 Endast elektroniska pantbrev har (och kan komma att) utfärdats för Fastigheten.
- 7.11.8 Pantbreven utgör samtliga pantbrev i Fastigheten. Det har inte utfärdats eller ansökts om utfärdande av några andra pantbrev för Fastigheten än Pantbreven.
- 7.12 **Juridiska frågor**
- 7.12.1 Låntagaren efterlever alla tillämpliga lagar, förordningar och myndigheters föreskrifter, tillstånd och beslut.
- 7.12.2 Det finns för tillfället inga omständigheter som kan förhindra eller störa efterlevandet i framtiden av alla tillämpliga lagar, förordningar och myndigheters föreskrifter, tillstånd och beslut.
- 7.12.3 Det finns, såvitt Låntagaren känner till, inga miljörättsliga eller andra anspråk som är vilande eller hotar Låntagaren, och det finns inga handlingar, försummelse, händelser eller omständigheter som rimligen kan förväntas utgöra grund för sådana anspråk.
- 7.13 **Upprepning**
- Varje garanti som ges i denna punkt 7 (*Garantier*) ska anses upprepad av Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren på varje Utbetalningsdag och på varje Räntebetalningsdag.
- 8 Åtaganden**
- 8.1 **Allmänt**
- Låntagaren (och i tillämpliga fall PropCo-Andelsägaren) samtycker till att bli bunden av åtagandena i denna punkt 8 (*Åtaganden*).
- 8.2 **Finansiella rapporter**
- Låntagaren ska förse Långivaren med sin reviderade årsredovisning för varje räkenskapsår inom 120 dagar från slutet av relevant period.
- 8.3 **Information – diverse**
- 8.3.1 Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren ska förse Långivaren med kopior på alla dokument som Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren sänt till samtliga eller kategorier av sina aktieägare och/eller borgenärer samtidigt därmed.
- 8.3.2 Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren ska, omgående på begäran, förse Långivaren med sådan ytterligare information om Fastigheten, PropCo-Andelarna, Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens finansiella ställning och verksamhet som Långivaren skäligen begär.

- 8.4 **Meddelande om Avtalsbrott och rättsliga processer**
- 8.4.1 Låntagaren ska meddela Långgivaren om en Uppsägningsgrund och/eller ett Avtalsbrott föreligger under Avtalet (och eventuella åtgärder som vidtagits för att avhjälpa dem) genast då Låntagaren får kännedom om dem.
- 8.4.2 Låntagaren ska, genast efter att ha fått kännedom därom, meddela Långgivaren om domstolsprocess, skiljeförfarande eller administrativt förfarande som (i) pågår, (ii) hotar att inledas av ett offentligt eller statligt organ eller enhet eller genom ett formellt meddelande (genom brev från advokat eller liknande) eller (iii) är anhängigt som, vid ett avgörande till Låntagarens nackdel, skulle kunna ha en Väsentlig Negativ Effekt.
- 8.5 **Ändring av bolagsordning**  
Det ska inte ske någon ändring av Låntagarens bolagsordning.
- 8.6 **Förändring av verksamheten**  
Låntagaren ska tillse att dess verksamhet inte ändras i förhållande till den verksamhet som bedrivs på dagen för undertecknandet av Avtalet.
- 8.7 **Negative pledge**  
Med undantag för säkerhet som ställs i Avtalet, ska varken Låntagaren eller PropCo-Andelsägaren lämna pant eller säkerhet eller låta någon tidigare lämnad pant eller säkerhet bestå i någon av de till Långgivaren pantsatta tillgångarna enligt punkt 6 (*Säkerhet, pantsättningsförklaring och säkerhetsstruktur*).
- 8.8 **Avyttrandeförbud**  
Låntagaren får inte, i en enskild transaktion eller i ett flertal transaktioner, och oavsett deras samband, avyttra Fastigheten och PropCo-Andelsägaren får inte avyttra PropCo-Andelarna.
- 8.9 **Underhåll av Fastigheten**  
Låntagaren ska underhålla Fastigheten så att den bibehåller ett skick som är åtminstone likvärdigt med den standard som förväntas från en skäligen förständig fastighetsägare.
- 8.10 **Hedging**  
Låntagaren ska inte ingå några arrangemang avseende hedging eller andra transaktioner med derivat.
- 8.11 **Försäkring**  
Låntagaren ska tillse att Fastigheten är och hålls fullvärdesförsäkrade på villkor som vanligtvis tillämpas i branschen. Om Låntagaren inte försäkrar Fastigheten enligt denna punkt ska Långgivaren ha rätt att ta ut försäkring eller betala premier under existerande försäkringsbrev för Fastigheten. Alla kostnader som uppstår i samband med detta ska Låntagaren ersätta och kravet på sådan ersättning ska anses vara inräknad i de Säkerställda Förpliktelserna.
- 8.12 **Fastigheten**
- 8.12.1 Fastigheten ska vara en registerfastighet och Låntagaren ska vara den civilrättsliga och lagfarne ägaren eller tomträttsinnehavare till Fastigheten.
- 8.12.2 Fastigheten måste vara hänförlig till en av följande Typkoder:
- (a) 320 (hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder),
  - (b) 321 (hyreshusenhet, bostäder och lokaler)
  - (c) 322 (hyreshusenhet, hotell- eller restaurangbyggnad),
  - (d) 325 (hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler),
  - (e) 326 (hyreshusenhet, kontor inom industrimark),
  - (f) 420 (industrienhet, industrihotell),
  - (g) 423 (industrienhet, metall- och maskinindustri),
  - (h) 426 (industrienhet, annan tillverkningsindustri),

- (i) 431 (industrienhet, reparationsverkstad),
  - (j) 432 (industrienhet, lager),
  - (k) 820 (specialenhet, distributionsbyggnad),
  - (l) 823 (specialenhet, vårdbyggnad),
  - (m) 825 (specialenhet, skolbyggnad),
  - (n) 826 (specialenhet, kulturbyggnad), eller
  - (o) 829 (specialenhet, kommunikationsbyggnad).
- 8.12.3 Oaktat punkt 8.12.2 ska Fastighet för vilken en Typkod ändras och ny Typkod tilldelas av relevant myndighet, likväl parterna emellan, anses oförändrad.
- 8.12.4 Fastigheten ska vara belägen i ett tillämpligt Prioriterat Marknadsområde.
- 8.12.5 Fastigheten får inte vara samintecknad med någon annan fastighet, och alla Pantbrev avseende Fastigheten ska utgöra pantbrev med bästa rätt i Fastigheten. Fastigheten får vidare inte utgöra säkerhet för annan förpliktelse än de Säkerställda Förpliktelserna.
- 8.12.6 Fastigheten får inte vara under konstruktion eller väsentlig ombyggnad om det väsentligt påverkar Fastighetens kassaflöde negativt.
- 8.12.7 Fastighetens hyresintäkter får inte till mer än 20 procent komma från bolag i någon Ägares koncern.
- 8.12.8 För det fall en enskild hyresgäst i Fastigheten (dock ej tillämpligt på Fastighet med Typkod 320) står för mer än 85 procent av Fastighetens hyresintäkter, ska sådan hyresgästs WALE vid Avtalets undertecknande vara minst 30 månader.
- 8.13 **LTV**
- 8.13.1 Låntagaren ska tillse att Lånet inte vid dagen för Avtalet överstiger ett LTV på:
- (a) om Fastigheten har Typkod 322, 420, 423, 426, 431 eller 432, sextio (60) procent,
  - (b) om Fastigheten har Typkod 820, sextiofem (65) procent,
  - (c) om Fastigheten har Typkod 321, 325 eller 326, sextiosju (67) procent,
  - (d) om Fastigheten har Typkod 823, 825, 826 eller 829, sjuttio (70) procent, och
  - (e) om Fastigheten har Typkod 320, sjuttiotvå (72) procent.
- 8.13.2 Vid tillämpningen av punkt 13.3 (*Brott mot andra förpliktelser*) inträffar en Uppsägningsgrund i de fall Lånet vid någon tidpunkt överstiger ett LTV på sjuttiosju (77) procent (förutom vad gäller Fastighet med Typkod 322, 420, 423, 426, 431 och 432 då en Uppsägningsgrund inträffar i de fall Lånet vid någon tidpunkt överstiger ett LTV på sjuttiotvå (72) procent).
- 8.13.3 LTV ska testas på varje Testdag.
- 8.14 **Fastighetsvärdering**
- 8.14.1 Låntagaren ska inom femton (15) Bankdagar från varje Testdag förse Långgivaren med en Värdering av Fastigheten per sådan Testdag. Minst en gång per kalenderår ska sådan Värdering vara en Fullständig Marknadsvärdering.
- 8.14.2 Långgivaren ska, på egen bekostnad, en gång om året ha rätt att begära en Fullständig Marknadsvärdering av Fastigheten. Låntagaren ska samarbeta vid en sådan Värdering genom att överlämna information efterfrågad av, och tillåta besök till Fastigheten av, relevant Godkänt Värderingsinstitut.
- 8.15 **Lånebasen**
- Låntagaren ska tillse att Lånet inte överstiger en summa som motsvarar Lånebasen.
- 8.16 **Säkerhet**
- 8.16.1 Låntagaren åtar sig (i) att inte återkalla Fullmakten och (ii) att för det fall Låntagarens styrelsesammansättning ändras eller firmatecknare byts ut vilket medför att Pantbrevsansökningarna



inte är behörigen undertecknade, överlämna till Långgivaren eller den Långgivaren instruerar nya Pantbrevsansökningar, undertecknade av behörig firmatecknare.

8.16.2 Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren ska inte göra, orsaka eller tillåta något som har, eller skäligen kan förväntas ha, en negativ effekt på Fastigheten respektive PropCo-Andelarna eller på Pantbreven eller Långgivarens rättigheter under punkt 6 (*Säkerhet, pantsättningsförklaring och säkerhetsstruktur*).

8.16.3 Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren ska inte vidta eller tillåta vidtagandet av någon åtgärd varigenom rättigheterna som är hänförliga till Fastigheten, PropCo-Andelarna eller Pantbreven ändras eller ytterligare pantbrev utfärdas för Fastigheten, förutom att Låntagaren får vidta eller tillåta vidtagandet av åtgärder varigenom ytterligare pantbrev för Fastigheten är utfärdade förutsatt att sådana pantbrev samtidigt pantsätts och överlämnas till Långgivaren enligt samma villkor som anges i Avtalet.

8.16.4 Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren ska vidta alla tillgängliga åtgärder (inklusive all arkivering och registrering) och utfärda alla dokument (inklusive överlåtelsehandlingar, in-teckningar och instruktioner) som, enligt Långgivarens uppfattning, kan vara nödvändiga för skapandet, slutförandet, skyddandet och underhållandet av säkerheten som är beviljad enligt punkt 6 (*Säkerhet, pantsättningsförklaring och säkerhetsstruktur*).

#### 8.17 **Stämpelskatt**

Låntagaren ska betala och hålla Långgivaren skadeslös avseende stämpelskatt, registrering eller andra liknande skatter som ska betalas i anslutning till ingäendet, utförandet eller verkställandet av Avtalet.

#### 8.18 **Övrigt**

8.18.1 Låntagaren åtar sig vidare att:

- (a) tillse att Låntagaren inte har några anställda,
- (b) tillse att Låntagaren inte har några andra lån än Lånet, och
- (c) inte ställa säkerhet över några andra tillgångar än vad som framgår av Avtalet.

### 9 **Ingivande av Pantbrevsansökningar**

För det fall Lånet (om Fastigheten har Typkod enligt punkten 8.13.1(a) ovan) vid någon tidpunkt överstiger ett LTV på sjuttio (70) procent respektive om Lånet (om Fastigheten har Typkod enligt punkten 8.13.1(b)-(e) ovan) vid någon tidpunkt överstiger ett LTV på sjuttiofem (75) procent, äger Säkerhetsagenten inge samtliga Pantbrevsansökningar till inskrivningsmyndigheten. Låntagaren ska omedelbart vid anfordran från Säkerhetsagenten i samband med sådant ingivande erlagga belopp motsvarande den stämpelskatt som Låntagaren kommer utgå till följd av inskrivningen av pantbrev enligt Pantbrevsansökningarna. Beloppet ska erläggas till inskrivningsmyndigheten eller till Säkerhetsagenten för dess erläggande av stämpelskatten i egenskap av ombud.

### 10 **Pantrealisation**

Om en Uppsägningsgrund har inträffat och Långgivaren har förklarat de Säkerställda Förpliktelse-erna helt eller delvis förfallna till betalning, får Långgivaren förutom andra rättsmedel som anges häri eller som annars är tillåtna enligt lag, inom ramarna för tvingande lag, på sätt som Långgivaren bestämmer och utan att i förväg underrätta Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren realisera någon eller alla tillgångar som är pantsatta enligt punkt 6 (*Säkerhet, pantsättningsförklaring och säkerhetsstruktur*) genom en eller flera försäljningar utan några som helst anspråk från Låntagaren. Långgivaren ska redovisa för Låntagaren och PropCo-Andelsägaren resultatet av pantrealisationen samt redovisa eventuellt övertvärde till Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren. Handelsbalken 10 kap. 2 § ska inte gälla för pantsättningen enligt Avtalet eller vid realisation av den säkerhet som ställts enligt Avtalet.

### 11 **Släppande av säkerhet**

11.1 Långgivaren ska, så snart Låntagaren enligt Långgivarens skäliga bedömning oåterkalleligen uppfyllt sina förpliktelser under Avtalet, återställa säkerheten som skapats enligt punkt 6 (*Säkerhet, pantsättningsförklaring och säkerhetsstruktur*) genom att i enlighet med Låntagarens skriftliga instruktioner överföra Pantbreven, returnera de förvarade PropCo-Andelsbevisen eller Tillskjutet Belopp till PropCo-Andelsägaren och vidta de övriga åtgärder som är nödvändiga för ett återställande av säkerheten.

11.2 För det fall Låntagaren erlagt något belopp till Långgivaren som enligt Långgivarens skäliga bedömning riskerar att ogiltigförklaras, återvinnas eller på annat sätt åsidosättas i en konkurs eller annan liknande process, så ska det beloppet inte anses blivit oåterkalleligen erlagt under Avtalet.

## 12 **Kvittning**

Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren avstår härmed från all kvittningsrätt som annars skulle ha förelegat gentemot Långgivaren, Emittenten eller någon panthavare som erhållit säkerhet från Långgivaren eller Emittenten.

## 13 **Uppsägningsgrunder**

### 13.1 **Uppsägningsgrund**

Var och en av de omständigheter som anges i denna punkt 13 (*Uppsägningsgrunder*) utgör en Uppsägningsgrund.

### 13.2 **Utebliven betalning**

Låntagaren underlåter att på Förfallodagen och på sådant sätt som anges i Avtalet, betala ett belopp som Låntagaren enligt Avtalet ska betala eller, om skälet till den uteblivna betalningen är tekniska eller administrativa fel, betalning ej sker inom fem (5) Bankdagar från Förfallodagen.

### 13.3 **Brott mot andra förpliktelser**

13.3.1 Låntagaren eller PropCo-Andelsägaren bryter mot något villkor i Avtalet eller Huvudpantavtalet som inte nedan behandlas i denna punkt 13 (*Uppsägningsgrunder*).

13.3.2 Ingen Uppsägningsgrund i punkt 13.3.1 inträffar såvida Avtalsbrottet kan avhjälpas och avhjälpande sker inom tio (10) Bankdagar från och med det tidigare av att Långgivaren lämnar meddelande till Låntagaren och att Låntagaren är medveten om Avtalsbrottet.

13.3.3 Utan hinder av vad som anges in 13.3.1 och 13.3.2 inträffar ingen Uppsägningsgrund enligt punkt 13.3.1 för ett brott mot punkt 8.13.2 om Låntagaren inom tre (3) månader från och med det tidigare av att Långgivaren lämnar meddelande till Låntagaren och att Låntagaren är medveten om Avtalsbrottet, om:

(a) Låntagaren betalar ett belopp så att LTV återställs till en nivå som uppfyller kraven i punkt 8.13.1 (*LTV*) till LTV-kontot, och/eller

(b) Låntagaren återbetalar Lånet i sin helhet.

13.3.4 För tydlighets skull innebär punkt 13.3.3 a) ovan att om inbetalning till LTV-kontot enligt punkt 13.3.3 a) ovan skett beräknas LTV som summan av Lånet och beloppet som inbetalts till LTV-kontot, dividerat med värdet av Fastigheten, enligt den senast tillgängliga Värderingen.

### 13.4 **Oriktig garanti**

13.4.1 En garanti som Låntagaren eller PropCo-Andelsägaren lämnat i Avtalet visar sig vara oriktig eller vilseledande.

13.4.2 Ingen Uppsägningsgrund enligt punkt 13.4.1 inträffar om Avtalsbrottet kan avhjälpas och avhjälpande sker inom tre (3) månader från och med det tidigare av att Långgivarna lämnar meddelande till Låntagaren och att Låntagaren är medveten om Avtalsbrottet.

### 13.5 **Avtalsbrott enligt andra avtal**

Uppsägningsgrund ska anses föreligga om något av nedanstående inträffar:

(a) förfallet belopp under finansiell skuldsättning för Låntagaren betalas inte på dess förfallodag (efter utgången av eventuellt tillämplig frist),

(b) finansiell skuldsättning för (A) Låntagaren, (B) ett Koncernbolag (förutsatt att Långgivaren är borgenär under sådan finansiell skuldsättning) eller (C) något PropCo:

(i) förfaller i förtid,

(ii) förklaras förfallen på begäran av borgenär, eller

(iii) kan förklaras förfallen i förtid eller förfallen på begäran av borgenär,

i samtliga fall ovan, på grund av att en uppsägningsgrund (på vilket sätt den än beskrivs i det relevanta avtalet) har inträffat, eller

- (c) kreditram, låneram eller annat åtagande under ett låneavtal (eller motsvarande avtal) att till Låntagaren utbetala medel sägs upp eller återkallas på grund av att en uppsägningsgrund (på vilket sätt det än beskrivs i det relevanta avtalet) har inträffat.

### 13.6 **Insolvens**

Något av följande inträffar med avseende på Låntagaren eller PropCo-Andelsägaren:

- (a) Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren är, eller anses enligt lag vara, insolvent eller oförmöget att betala sina skulder i takt med att de förfaller,
- (b) Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren medger att den är oförmögen att betala sina skulder i takt med att de förfaller,
- (c) Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren ställer in betalningen av någon av sina skulder eller tillkännager sin avsikt att göra det,
- (d) Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren inleder, med anledning av faktiska eller förväntade finansiella svårigheter, förhandlingar med en borgenär om ackord eller annan betalningsuppgörelse av någon av sina skulder, eller
- (e) ett betalningsansstånd beviljas med avseende på någon av Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens skulder.

### 13.7 **Insolvensförfarande**

- (a) Något av följande inträffar med avseende på Låntagaren eller PropCo-Andelsägaren:
  - (i) åtgärd vidtas i syfte att åstadkomma betalningsansstånd, ackord eller liknande uppgörelse med någon av Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens borgenärer,
  - (ii) ett möte sammankallas med aktieägarna, styrelsen eller andra ledande befattningshavare i syfte att överväga ett beslut eller ansökan om eller inlämnande av dokument till domstol eller en annan myndighet om Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens avveckling, förvaltning eller upplösning, eller ett sådant beslut fattas,
  - (iii) någon uppvisar en ansökan eller inlämnar dokument till domstol eller annan myndighet om Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens avveckling, förvaltning eller upplösning,
  - (iv) beslut om Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens konkurs, avveckling, förvaltning eller upplösning fattas av domstol eller annan myndighet,
  - (v) konkursförvaltare, likvidator, förvaltare, eller liknande befattningshavare förordnas för Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren eller för någon av Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens tillgångar,
  - (vi) Låntagarens respektive PropCo-Andelsägarens aktieägare, ledning eller annan företrädare begär förordnande av eller uttrycker en avsikt att förordna en likvidator, konkursförvaltare, förvaltare, god man eller liknande befattningshavare åt Låntagaren, eller
  - (vii) någon annan motsvarande åtgärd eller liknande förfarande vidtas i förhållande till Låntagaren respektive PropCo-Andelsägaren i någon jurisdiktion.
- (b) Punkt (a) är inte tillämplig på en begäran om likvidation eller konkurs som görs av en borgenär och som bestrids i god tro och med vederbörlig omsorg, och som avslås eller avskrivs inom trettio (30) Bankdagar.

### 13.8 **Borgenärsprocesser**

Kvarstad, beslag, utmätning eller liknande händelse som påverkar tillgångar tillhöriga Låntagaren och som inte upphävs inom trettio (30) Bankdagar.

### 13.9 **Tvångsinlösen**

Fastighet tillhörig Låntagaren eller del därav blir föremål för tvångsinlösen eller expropriation eller beslut fattas av stat eller kommun om tvångsinlösen.

## 13.10 **Giltigheten av Avtalet**

- 13.10.1 Det är eller blir olagligt för Långgivaren, Låntagaren eller PropCo-Andelsägaren att uppfylla sina förpliktelser enligt Avtalet.
- 13.10.2 Avtalet blir ogiltigt eller påstås av Låntagaren eller PropCo-Andelsägaren av någon anledning vara ogiltigt.
- 13.10.3 Låntagaren eller PropCo-Andelsägaren förklarar sig inte vara bunden av Avtalet eller Huvudpantavtalet eller tillkännager en avsikt att förklara sig inte vara bunden av ett Avtalet eller Huvudpantavtalet.

## 13.11 **Ägarförändring**

Ägaren upphör att vara direkt eller indirekt ägare till samtliga aktier i PropCo-Andelsägaren, Låntagaren eller Långgivaren.

## 13.12 **Konsekvenserna av en Uppsägningsgrund**

Om en Uppsägningsgrund föreligger kan Långgivaren efter eget fritt skön välja att:

- (a) förklara att Lånet (eller någon del därav) är omedelbart förfallet till betalning, och/eller
- (b) realisera säkerheten som ställts under Avtalet, och/eller
- (c) vidta någon annan åtgärd (inklusive rättsliga, exekutiva eller andra rättsmedel) som finns tillgänglig i förhållande till Låntagaren enligt gällande rätt eller sedvana i någon jurisdiktion.

## 14 **Kostnader**

Samtliga kostnader som Långgivaren har haft i samband med Avtalet ska betalas av Låntagaren.

## 15 **Överlåtelse, etc.**

- 15.1 Ingen part får överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet utan att i förväg ha inhämtat skriftligt medgivande från Emittenten.
- 15.2 Oaktat vad som anges i punkt 15.1 får Långgivaren, utan samtycke från övriga parter, överlåta eller pantsätta sina rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet till Emittenten.
- 15.3 Parterna bekräftar och godkänner att Emittenten, efter att ha fått rättigheterna under Avtalet överlåtna eller pantsätta till sig från Långgivaren i enlighet med punkt 15.2 ovan, får vidarepantsätta sina rättigheter under Avtalet.

## 16 **Meddelanden**

- 16.1 Meddelanden mellan parterna enligt Avtalet ska alltid anses ha kommit mottagaren tillhanda:
- (a) om avlämnat med bud: vid avlämnandet,
  - (b) om avsänt med rekommenderat brev: tre (3) Bankdagar efter avlämnande för postbefordran, eller
  - (c) om avsänt med e-post: dagen för mottagandet, om mottagandet vederbörligen bekräftas.
- 16.2 Adressändring ska meddelas part på sätt som föreskrivs i denna bestämmelse.

## 17 **Ändringsförbehåll**

Långgivaren ska ha rätt att ändra eller justera Avtalet om nödvändigt för att möjliggöra Långgivarens efterlevnad av alla andra bestämmelser i andra avtal till vilket Långgivaren är eller kommer bli part och som avser Långgivarens finansiering.

## 18 **Tillämplig lag och forum**

- 18.1 Svensk rätt ska tillämpas på Avtalet.
- 18.2 Med reservation för vad som anges i punkt 18.3 ska tvister som uppkommer ur eller i samband med Avtalet avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.
- 18.3 Oaktat punkt 18.2 ska Långgivaren även ha rätt att inleda förfaranden mot Låntagaren i annan domstol som har behörighet att avgöra tvister med anknytning till Låntagaren eller någon av Låntagarens tillgångar.

*[underskrifter på nästföljande sida]*

**[PROPCO]**

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

**[AKTIE-/ANDELSÄGARE]**

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

**[HOLDCO]**

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

\_\_\_\_\_  
*Namn:*

## 7 INFORMATION OM SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB (PUBL)

### 7.1 Allmänt

Bolagets firma och handelsbeteckning är Svensk FastighetsFinansiering AB (publ). Firman registrerades den 15 december 2016 och Bolagets firma var dessförinnan Nya Svensk FastighetsFinansiering AB (publ). Bolaget har sitt säte i Stockholm och bedriver därifrån sin verksamhet. Bolaget har postadress c/o Hansan AB, Box 7332, 103 90 Stockholm med besöksadress Lästmakargatan 20, 11 tr i Stockholm. Telefonnummer till växeln är 08 – 508 906 00, d.v.s. samma växelnummer som Hansan AB.

Bolaget har organisationsnummer 556985-7229. Bolaget bildades i enlighet med svensk lag den 1 maj 2014 och inregistrerades hos Bolagsverket den 9 oktober 2014. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag som bedriver verksamhet under denna associationsform, vilken regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Inga händelser eller andra betingelser har inträffat nyligen, som är specifika för Bolaget och kan påverka bedömningen av Bolaget eller Bolagets solvens i väsentlig utsträckning.

### 7.2 Sammanfattande beskrivning av verksamheten

Bolaget är speciellt bildat för utgivande av detta MTN-program. Bolaget har aldrig bedrivit någon tidigare verksamhet. Syftet med verksamheten är att på kapitalmarknaden på ett effektivt sätt upphandla kapital genom att emittera MTN under ett svenskt MTN-program på högst SEK 12 000 000 000. Bolaget kommer att ge ut ett antal olika serier av MTN. Kapitalet som lånas upp ska sedan lånas ut till HoldCo:s. Lånen till HoldCo:s ska vara säkerställda med pant i fordringar med vidhängande pantbrev i underliggande fastigheter och aktier eller andelar i fastighetsägande bolag. Fastigheterna ska finansieras via Bolaget får endast vara belägna på respektive Ägares prioriterade huvudmarknader och uppfylla strikta nyckeltalsbegränsningar. En säkerhetsagent, Intertrust (Sweden) AB (org.nr 556625-5476), ska bevaka att Bolaget uppfyller alla nyckeltal som Bolaget åtagit sig gentemot MTN-innehavarna. Därutöver ska Bolagets underliggande säkerheter, fastigheterna, marknadsvärderas var 3:e månad för att skapa största möjliga säkerhet för investerarna. Kapitalmarknadsfinansiering av MTN är ett sätt att sprida refinansieringsrisker för Ägarna och minska det bankberoende som finns med nuvarande upplåningsstrukturer.

Ett annat skäl till skapandet av Bolaget är att Ägarna var för sig är för små för att attrahera stora investerare på kapitalmarknaden, men tillsammans kan skapa ett bolag som har kapacitet att bli en attraktiv emittent på den svenska kapitalmarknaden, med stor diversifiering och starka börsnoterade bolag som garanterar strukturen. Ambitionen är att Ägarna tillsammans, genom Bolaget, ska attrahera kapital till lägre kostnad än vad Ägarna kan göra var för sig.

Bolaget kan enklast beskrivas som ett renodlat finansieringsbolag som genom säkerställd finansiering emitterar MTN på den svenska kapitalmarknaden som finansieringskälla. Strukturen liknar till stor del den s.k. covered bond-struktur som redan finns på den svenska kapitalmarknaden.

### 7.3 Tvister och myndighetskrav

Bolaget är inte motpart i tvist eller driver tvister. Det finns inte några myndighetskrav framställda mot Bolaget.

### 7.4 Organisation

SFF är ett helägt dotterbolag till SFF Holding. SFF Holding är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm och adress c/o Hansan AB, Box 7332, 103 90 Stockholm med besöksadress Lästmakargatan 20, 11 tr i Stockholm. SFF Holdings verksamhet består uteslutande av att äga aktier i SFF. SFF har inga dotterbolag.

## 7.5 Information om tendenser

SFF är beroende av att den svenska kapitalmarknaden fungerar som finansieringskälla. Fungerar inte den svenska kapitalmarknaden fungerar inte Bolagets affärsverksamhet. För att minska finansieringsrisken och refinansieringsrisken arbetar Bolaget endast på den långa MTN-marknaden. Det innebär att man kan ha framförhållning och i god tid planera för emissioner och finansiella aktiviteter.

Förändringar på den globala eller svenska kapitalmarknaden är inget som Bolaget kan påverka eller styra över. Därför kommer Bolaget att vara mer aktivt i tider av god fungerande kapitalmarknad och mindre aktivt i tider av mindre väl fungerande marknad.

Sedan den senast reviderade finansiella rapporten offentliggjordes har inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets finansiella ställning eller framtidsutsikter ägt rum. Det finns inte heller några tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som är kända för Bolaget och som förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.

## 7.6 Förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan

Bolagets revisor är registrerade revisionsbolaget Deloitte AB, org.nr 556271-5309, 113 79 Stockholm. Bolagets huvudrevisor är auktoriserade revisorn Kent Åkerlund, c/o Deloitte AB, 113 79 Stockholm. Deloitte AB är vald till revisor för tiden intill dess årsstämma har hållits under 2020.

Bolagets styrelse utgörs av Peter Andersson (styrelseordförande) samt styrelseledamöterna Rolf Larsson, Åsa Bergström, Lennart Ekelund, Arvid Liepe och Claes Helgstrand. Samtliga styrelseledamöter kan nås via Bolagets adress c/o Hansan AB, Lästmakargatan 20, 11 tr i Stockholm. Närmare beskrivning av Peter Andersson, Rolf Larsson, Åsa Bergström, Lennart Ekelund och Arvid Liepe finns under avsnitt 5 – Information om Ägarna.

SFF köper alla tjänster för sin drift och verksamhet av Hansan AB. Hansan AB tillhandahåller därmed alla operationella och systemmässiga tjänster som svarar för Bolagets löpande verksamhet. Hansan AB tillhandahåller även konsulttjänster till Ägarna. Hansan AB är ett bolag som bedriver affärsprojekt och konsultationer, främst inom fastighetsbranschen. Hansan AB tillhandahåller även rådgivning avseende finansiella lösningar, ränteriskhantering, treasury system och finansiering.

Claes Helgstrand är Bolagets VD och därmed ansvarig för Bolagets löpande verksamhet.

Claes Helgstrand är anställd på Hansan AB och född 1962. Han har arbetat flertal år med finansieringsfrågor både bilateralt och på kapitalmarknaden. Claes Helgstrand har tidigare arbetat på Citibank AB, Nobel Industriers finansavdelning, Venantius AB:s finansavdelning och har varit finanschef på Drott AB och Fabege AB. Senast innan han började på Hansan AB arbetade han på Fabege AB:s finansavdelning. Claes Helgstrand har huvudansvaret för Bolagets emissioner av MTN på den svenska kapitalmarknaden.

Övriga medarbetare på Hansan AB är idag följande personer:

**Eva Eriksson**, arbetande styrelseordförande

**Erik Paulsson**, VD

**Ing-Marie Halldén**, VD-assistent

**Marielle Lundholm**, ekonomiansvarig

För att ytterligare säkerställa den dagliga driften av SFF har Hansan AB slutit avtal med finansavdelningen på Fabege AB, varmed de ska verkställa alla de finansiella aktiviteter Bolaget ska utföra de dagar då personal från Hansan AB inte är tillgänglig för att utföra dessa sysslor. I de fall då både Hansan AB och finansavdelningen på Fabege AB inte kan hantera Bolagets aktiviteter på de finansiella marknaderna har avtal slutits mellan Hansan AB och finansavdelningen på Wihlborgs Fastigheter AB att de ska hantera Bolagets förehavanden. I händelse av att Hansan AB försätts i konkurs, likvidation eller annars är förhindrad att utföra sina åtaganden gentemot Bolaget enligt Serviceavtalet (se punkt 9.1) har ett avtal slutits med Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB som i enlighet med avtalet åtar sig att utse en tredje man med erforderlig kompetens att utföra uppdraget i enlighet med Serviceavtalet.

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

Det föreligger inte några intressekonflikter inom Bolagets förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan. Inga fysiska eller juridiska personer som är inblandade i Bolagets emissioner av MTN har några relevanta ekonomiska eller andra intressen utöver vad som finns beskrivet i detta Grundprospekt.

### **7.7 Bolagsstyrning**

Bolagets verksamhet styrs av olika styrdokument antagna av Bolagets styrelse. Följande policys, som uppdateras årligen, gäller för SFF:

- Finanspolicy
- Kreditpolicy
- Instruktion för ekonomisk rapportering
- Riktlinjer för funktionen för regelefterlevnad
- Riktlinjer för hantering och rapportering av händelser av väsentlig betydelse
- Instruktion för emissioner av MTN
- Attestordning
- Riktlinjer för hantering och åtgärder mot penningtvätt
- Riktlinjer för internrevision
- Riktlinjer för klagomålshantering
- Riktlinjer för outsourcad verksamhet
- Riktlinjer för riskkontrollfunktionen
- VD-instruktion
- Arbetsordning för styrelsen, samt
- Etiska riktlinjer
- Arbetsinstruktion för revisionsutskott

### **7.8 Aktiekapital och större aktieägare**

SFF ägs till 100 procent av SFF Holding. Enligt SFF:s bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst SEK 500 000 och högst SEK 2 000 000. Per datumet för Grundprospektet uppgår aktiekapitalet till SEK 500 000 fördelat på 500 000 aktier. Varje aktie berättigar till en (1) röst och har lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Stamaktierna i SFF Holding ägs med en femtedel var av de på Nasdaq Stockholm börsnoterade bolagen Catena AB (publ), Diös Fastigheter AB (publ), Fabege AB (publ), Platzer Fastigheter Holding AB (publ) och Wihlborgs Fastigheter AB (publ).



## 8 FINANSIELL INFORMATION

### 8.1 Historisk finansiell information

SFF:s årsredovisningar för 2016 och 2017 samt delårsrapport för första halvåret för 2018, ska genom hänvisning anses införlivade i Grundprospektet, se avsnitt 10.

#### **8.1.1 Revision av den historiska årliga finansiella informationen**

Revisionsberättelse återges på sidorna 31-33 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2016 och på sidorna 39-41 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Bolagets revisor är det registrerade revisionsbolaget Deloitte AB, org.nr 556271-5309, 113 79 Stockholm. Bolagets huvudansvariga revisor är Kent Åkerlund, c/o Deloitte AB, 113 79 Stockholm. Kent Åkerlund är auktoriserad revisor och medlem i yrkessammanslutningen FAR. Bolagets revisor är vald för tiden intill dess årsstämma har hållits under 2020.

Bolagets årsredovisning avseende räkenskapsåren 2016 och 2017 har granskats av Bolagets huvudansvariga revisor, Kent Åkerlund. Revisionen av årsredovisningarna har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige och ISA (International Standards on Auditing) och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkningar. Inga andra delar av Grundprospektet har varit föremål för revisorsgranskning.

#### **8.1.2 Väsentliga förändringar i Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden**

Inga väsentliga förändringar har ägt rum vad gäller Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari – 30 juni 2018 offentliggjordes.

## 9 LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

### 9.1 Försäkran beträffande Grundprospektet

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

#### 9.1.1 Legal rådgivning till Emittenten

Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB har agerat legal rådgivare till Bolaget i samband med etablerandet av MTN-programmet samt vid framtagande av Grundprospektet.

### 9.2 Väsentliga avtal

#### 9.2.1 Serviceavtal

Bolaget har ingått ett serviceavtal med Hansan AB. Bolaget har uppdragit åt Hansan AB att som managementbolag sköta den operationella driften och förvaltningen av Bolagets kapitalförvaltning, administration, bokföring och redovisning samt all upplånings- och utlåningsverksamhet som Bolaget bedriver. Hansan AB ska enligt avtalet tillvarata och företräda Bolagets intressen i förhållande till uppdraget. Vidare ska Hansan AB vara oberoende av och inte ha ekonomiska eller andra intressen i eller tillsammans med fysiska eller juridiska personer som bedriver konkurrerande verksamhet med Bolaget eller utgör Bolagets kontraktspart i anledning av uppdraget. Bolaget erhåller äganderätten till allt material som uppstår vid uppdragets utförande.

För uppdragets utförande erhåller Hansan AB ersättning från Bolaget med ett fast arvode per månad om SEK 235 000 och en rörlig ersättning baserad på volym och längd av emitterade MTN motsvarande 0,0001 procent.

Uppdraget ska utföras tillsvidare och upphör inte att gälla förrän det sagts upp av någon av parterna enligt följande uppsägningstid. Bolaget kan säga upp avtalet med tre (3) månaders uppsägningstid dock tidigast till upphörande när det inte finns några utestående MTN under MTN-programmet. Bolaget kan dessutom häva avtalet om Hansan AB försatts i likvidation eller konkurs. Hansan AB har inte rätt att säga upp avtalet så länge det finns utestående MTN under MTN-programmet.

Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB har åtagit sig att hitta ersättare till Hansan AB om Hansan AB försatts i konkurs eller annars blir oförmögen att utföra sitt uppdrag.

#### 9.2.2 Joint Venture-avtal

Ägarnas inbördes förhållanden avseende SFF och dess moderbolag, SFF Holding, regleras av ett Joint Venture-avtal som bl.a. innehåller följande regleringar.

I Joint Venture-avtalet finns för ett aktieägaravtal sedvanliga begränsningar avseende att vissa beslut avseende Bolaget kräver enighet mellan parterna. Parternas handlingsfrihet i samarbetet är ytterligare begränsad genom att väsentliga åtgärder eller ändringar avseende Ägarna eller strukturen dessutom inte får ske utan godkännande av Säkerhetsagenten. Syftet med begränsningarna är att behålla säkerhetsstrukturen för MTN-programmet och verksamheten oförändrad.

Joint Venture-avtalet innehåller en förpliktelse för varje part att tillse att Ägarnas finansiella kovenanter, åtaganden och villkor i alla finansieringsavtal avseende MTN-programmet upprätthålls, d.v.s. avseende varje parts egna åtaganden. Parterna har även åtagit sig tillse att SFF har en kassa uppgående till minst 4,75 procent av utestående belopp beroende av utestående volym under MTN-programmet.

Joint Venture-avtalet innebär att ingen part kan sälja sina aktier eller utträda ur samarbetet utan medgivande från övriga parter och Säkerhetsagenten. Avtalet innebär också att ingen ny part kan inträda utan samtliga Ägares och Säkerhetsagentens godkännande.

Brott mot avtalet eller parts obestånd kan i slutändan leda till inlösen.

Joint Venture-avtalet kan inte sägas upp eller upphöra att gälla så länge det finns utestående MTN under MTN-programmet. Avtalet styrs av svensk rätt.

### **9.2.3 Facilitetsavtal avseende Primärlån**

Bolaget, SFF Holding, Ägarna, samtliga HoldCo:s och samtliga dotterbolag till HoldCo:s har ingått ett facilitetsavtal avseende upptagande av Primärlån och utgivande av preferensaktier i SFF Holding. Under avtalet etableras den struktur för kapitalisering av SFF som sker inför emission av MTN och som beskrivits ovan.

Avtalet innebär att HoldCo:s har möjlighet att uppta primärlån från SFF, under en kreditfacilitet om sammanlagt högst SEK 800 000 000. Primärlån upptas inför emission av MTN av berört HoldCo. Upptagande av primärlån är villkorade av att SFF dessförinnan kapitaliserats genom att ha tillskjutits ett kontant belopp som uppgår till ca 170-180 procent av aktuellt primärlåns belopp som ovillkorat aktieägartillskott och efter det att emission av preferensaktier genomförts i SFF Holding, med motsvarande emissionslikvid. Primärlån kan endast återbetalas genom kvittning mot fordran som uppstår vid inlösen av preferensaktierna, vilket i sin tur endast kan ske efter det att aktuellt HoldCo-lån slutligt återbetalats. Avtalet styrs av svensk rätt.

### **9.2.4 Säkerhetsagentsavtal**

Bolaget har ingått ett Säkerhetsagentsavtal med Säkerhetsagenten där Säkerhetsagenten åtar sig att tillvarata fordringshavarnas intressen under MTN-programmet. Avtalet reglerar bl.a. att Säkerhetsagenten ska förvara mottagna säkerheter för fordringshavarnas räkning på brandskyddad plats och väl avskilda från Säkerhetsagentens egna tillgångar och annan egendom.

Bolaget ska ersätta Säkerhetsagenten genom en årlig avgift samt upplupna arvoden för Säkerhetsagentens deltagande i förhandling och dokumentationsfas.

Advokatfirman Glimstedt har åtagit sig att hitta ersättare till Säkerhetsagenten om denne försätts i konkurs eller annars blir oförmögen att utföra sitt uppdrag.

Avtalet upphör att gälla först när det inte existerar några utestående MTN under MTN-programmet. Avtalet styrs av svensk rätt.

## **9.3 Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden**

SFF har sedan Bolaget bildades inte varit och är inte part i något rättsligt förfarande eller förlikningsförfarande som har haft eller kan komma att få betydande effekt på Bolagets eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner heller inte till något rättsligt förfarande eller förlikningsförfarande som skulle kunna uppkomma och som skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

## 10 INFORMATION SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING SAMT HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

### 10.1 Allmänna villkor den 9 februari 2015 och 9 februari 2016

Allmänna villkor av den 9 februari 2015, som återfinns på s. 32 till och med 61 i Bolagets grundprospekt av den 9 februari 2015, och allmänna villkor av den 9 februari 2016, som återfinns på sid. 34 till och med 63 i Bolagets grundprospekt av den 10 februari 2016 under rubriken "Allmänna villkor", införlivas i sin helhet genom hänvisning i Grundprospektet.

### 10.2 Finansiella rapporter

Bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåren 2016 och 2017 samt för delårsperioden januari – juni 2018 utgör en del av Grundprospektet enligt följande.

<b>Årsredovisning 2016</b>	<b>Sid</b>
Resultaträkning	20
Balansräkning	21
Kassaflödesanalys	22
Redovisnings- och värderingsprinciper	22
Noter	23
Revisionsberättelse	31-33

<b>Årsredovisning 2017</b>	<b>Sid</b>
Resultaträkning	22
Balansräkning	23
Kassaflödesanalys	24
Redovisnings- och värderingsprinciper	24-25
Noter	25-27
Revisionsberättelse	39-41

<b>Delårsrapport januari - juni 2018</b>	<b>Sid</b>
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	13
Redovisnings- och värderingsprinciper	13
Noter	14-15

Den finansiella rapporten för delårsperioden januari – juni 2018 har inte varit föremål för revisorsgranskning.

De delar som inte har införlivats genom hänvisning finns antingen återgivna i detta Grundprospekt eller anses vara av mindre betydelse för beskrivningen och förståelsen för Bolaget. Ovanstående information är således den information som Bolaget bedömer utgör relevant information för investerare att ta del av.

Ovanstående finansiella rapporter, bolagsordning, stiftelseurkund samt Grundprospektet finns tillgängliga för inspektion, under Grundprospektets hela giltighetstid, på Bolagets adress Svensk FastighetsFinansiering AB, c/o Hansan AB, Lästmakargatan 20, plan 11, 111 44 Stockholm. De kan också beställas i pappersformat från samma adress eller Bolagets postadress Svensk FastighetsFinansiering AB, c/o Hansan AB, Box 7332, 103 90 Stockholm. Ovanstående årsredovisningar samt delårsrapport, bolagsordning samt Grundprospektet finns även tillgängliga i elektroniskt format på hemsidan [www.svenskfastighetsfinansiering.se](http://www.svenskfastighetsfinansiering.se).

**EMITTENT**

**Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)**

Lästmakargatan 20, 11 tr  
Box 7332  
103 90 Stockholm  
Tel: 08 – 508 906 00

**LEDARBANK**

**Swedbank AB (publ)**

Large Corporates & Institutions  
105 34 Stockholm  
Tel: 08 – 585 900 00

**EMISSIONSINSTITUT**

**Swedbank AB (publ)**

Large Corporates & Institutions  
105 34 Stockholm  
Tel: 08 – 700 99 85

**Skandinaviska Enskilda Banken (publ)**

Kungsträdgårdsgatan 8  
106 40 Stockholm  
Tel: 08 – 506 232 20

**Nordea Bank Abp**

Smålandsgatan 17  
105 71 Stockholm  
Tel: 010 – 156 93 61

**Danske Bank A/S, Sverige Filial**

Norrmalmstorg 1  
Box 7523  
103 92 Stockholm  
Tel: 08 – 568 805 77

**SÄKERHETSAGENT**

**Intertrust (Sweden) AB**

Sveavägen 9  
Box 16285  
103 25 Stockholm  
Tel: 08 – 402 72 00

**SERVICEAGENT**

**Hansan AB**

Lästmakargatan 20  
Box 7332  
103 90 Stockholm  
Tel: 08 – 508 906 00

**REVISOR**

**Deloitte AB**

113 79 Stockholm  
Tel: 075 – 246 20 00

**LEGAL RÅDGIVARE**

**Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB**

Strandvägen 7A  
Box 5244  
102 45 Stockholm  
Tel: 08 – 566 11 900

**CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE**

**Euroclear Sweden AB**

Klarabergsviadukten 63  
Box 191  
101 23 Stockholm  
Tel: 08 – 402 90 00