



# Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)

---

## Grundprospekt

Program för Medium Term Notes

---

Rambelopp SEK 12 000 000 000

---

*Ledarbank*

**Swedbank**

---

*Emissionsinstitut*

**Danske Bank**

**SEB**

**Nordea**

**Handelsbanken Capital Markets**

**Swedbank**

---

**5 april 2023**

Detta Grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 5 april 2023. Prospektet är giltigt i 12 månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23. Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) skyldighet att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Grundprospektet inte längre är giltigt.

## VIKTIG INFORMATION

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") avser Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), org.nr 556985-7229, ("Bolaget" eller "SFF") program för utgivning av obligationer i svenska kronor ("SEK") eller i euro ("EUR") med en löptid om lägst ett (1) år och ett nominellt belopp per obligation ("Nominellt Belopp") som inte får understiga 100 000 EUR (eller motsvärdet i SEK) ("MTN-programmet" respektive "MTN"). Grundprospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med artikel 20 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen").

Grundprospektet ska läsas tillsammans med de slutliga villkor som upprättas för varje utgivet lån samt eventuella tillägg till Grundprospektet och andra handlingar som införlivas genom hänvisning. MTN-programmet riktar sig inte till personer vars deltagande skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som Bolaget vidtagit under svensk rätt.

För detta Grundprospekt ska, om inte annat uttryckligen anges, definitionerna i de allmänna villkoren under avsnittet "Allmänna Villkor för lån under MTN-programmet" ("Allmänna Villkor") gälla. Investerares får endast förlita sig på informationen i Grundprospektet samt eventuella tillägg till detta Grundprospekt. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Grundprospektet. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget eller Emissionsinstitutet och ingen av dem ansvarar för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distribution av Grundprospektet, eller några transaktioner som genomförs med anledning av MTN-programmet, ska anses innebära att informationen i Grundprospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte har förekommit någon förändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Grundprospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i Prospektförordningen.

MTN är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför utvärdera lämpligheten av en investering i MTN mot bakgrund av sina egna förutsättningar. Varje investerare bör särskilt: (a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en ändamålsenlig utvärdering av (i) MTN, (ii) möjligheter och risker i samband med en investering i MTN samt (iii) informationen som finns i, eller är införlivad genom hänvisning till, Grundprospektet eller eventuella tillägg; (b) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att, mot bakgrund av sin egen finansiella situation, kunna utvärdera en investering i MTN samt den inverkan som en sådan investering kommer att ha på investerarens totala investeringsportfölj; (c) ha tillräckliga finansiella medel och likvida tillgångar för att kunna bära de risker som en investering i MTN medför, inbegripet då lånebelopp eller ränta betalas i en eller flera valutor eller då valutan för lånebelopp eller ränta avviker från investerarens valuta; (d) till fullo förstå villkoren för MTN och vara väl förtrogen med beteendet hos relevanta index och finansiella marknader; samt (e) vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av finansiell rådgivare) möjliga scenarion för ekonomiska, räntenivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen och möjligheterna att bära riskerna. Grundprospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden som återspeglar Bolagets aktuella syn och förväntningar på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är beroende av framtida händelser och omständigheter.

Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Faktorer som kan medföra att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar bland annat de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i Grundprospektet gäller endast per dagen för Grundprospektets offentliggörande. Varken Bolaget eller Emissionsinstitutet lämnar några utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning. Erbjudanden av MTN riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare grundprospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet får inte distribueras i något land där distribution eller erbjudanden kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant land. Förvärv av MTN som emitteras i enlighet med Grundprospektet i strid med ovanstående kan anses som ogiltigt.

I förhållande till varje utgivande av MTN kommer en målmarknadsbedömning att göras och lämpliga distributionskanaler 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 utgivande fastställas huruvida Ledarbanken eller något Emissionsinstitut som medverkar vid emissionen av MTN är en producent av sådana MTN. Varken Ledarbanken, Administrerande Institut, Emissionsinstitut eller någon av deras respektive dotterbolag, som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BESKRIVNING AV SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB:S MTN-PROGRAM .....	4
2. PRODUKTBESKRIVNING OCH YTTERLIGARE DEFINITIONER .....	6
3. RISKFAKTORER .....	8
4. RISKHANTERING .....	16
5. INFORMATION OM SÄKERSTÄLLANDE AV MTN UTGIVNA UNDER SFF:S MTN-PROGRAM .....	18
6. ALLMÄNNA VILLKOR OCH UNDERLIGGANDE SÄKERHETER .....	36
7. INFORMATION OM SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB (PUBL) .....	130
8. FINANSIELL INFORMATION .....	133
9. LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION .....	134
10. INFORMATION SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING SAMT HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION .....	137

---

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

### 1.1 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. Detta medför att Emittenten inte kan ge ut valörer om SEK 1 000 000 om motvärdet understiger EUR 100 000 på grund av rådande växelkurs.

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

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)). Informationen på Bolagets hemsida ingår inte i Grundprospektet såvida sådan inte införlivats i Grundprospektet genom hänvisning.

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 bland annat aktiebolagslagen (2005:551). 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.

### 1.2 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.

### 1.3 Upptagande till handel på reglerad marknad

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

#### 1.4 **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.

#### 1.5 **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)). (Informationen på webbplatsen utgör inte en del av Grundprospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.)

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.

#### 1.6 **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.

#### 1.7 **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, vilket utgör Bolagets verksamhet.

SFF kan komma att emittera gröna MTN. För det fall sådant beslut tas, SFF har etablerat ett grönt ramverk för utgivning av Gröna MTN ("**Gröna Villkor**") med tillhörande oberoende utlåtagande. Det gröna ramverket och det oberoende utlåtagandet finns tillgängligt på Bolagets hemsida ([www.svenskfastighetsfinansiering.se](http://www.svenskfastighetsfinansiering.se)). Informationen på Bolagets hemsida ingår inte i Grundprospektet såvida sådan inte införlivats i Grundprospektet genom hänvisning.

Gröna Villkor gäller för visst Lån om det är angivet i Slutliga Villkor för sådant Lån att Gröna Villkor är tillämpliga. SFFs Gröna Villkor kan från tid till annan komma att ändras av SFF, bland annat för att reflektera Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852 av den 18 juni 2020 om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om ändring av förordning (EU) 2019/208 ("**Taxonomiförordningen**"). Taxonomiförordningen utgör ett EU-omfattande klassificeringssystem eller "taxonomi" som ska underlätta klassificeringen av hållbara investeringar, vilken medför strängare regler vid bedömning av hållbara finansiella produkter och aktiviteter. Förändringar i Gröna Villkor som sker efter Lånedatumet för ett visst Lån kommer inte att gälla för det Lånet och därmed inte heller gentemot Fordringshavarna i det Lånet.

Om SFF inte skulle uppfylla de Gröna Villkor som gäller för visst Lån eller inte använda tillförda medel i enlighet med sådana Gröna Villkor innebär det inte en uppsägningsgrund för Fordringshavare under

sådant Lån, varför Fordringshavare i sådant fall inte heller har rätt till förtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse.

### 1.8 Företrädare för Fordringshavarna

Intertrust (Sweden) AB, org.nr 556625-5476, äger enligt de Allmänna Villkoren företräda Fordringshavarna. Säkerhetsagenten kan bytas ut enligt bestämmelser i de Allmänna Villkoren.

## 2 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 6.*

### 2.1 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:

#### 2.1.1 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 Rönteförfalldag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Lån i SEK om inte annat anges i Slutliga Villkor för aktuell MTN.

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

#### 2.1.2 Lån med rörlig ränta (FRN)

Lånet löper med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Röntesatsen för respektive Rönteperiod beräknas av Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) på respektive Röntebestämningdag och utgörs av räntebasen med tillägg av räntebasmarginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 8 (*Byte av Röntebas*). Om beräkningen av Röntesatsen ger ett värde lägre än noll, ska Röntesatsen anses vara noll.

Räntan erläggs i efterskott på varje Rönteförfalldag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 för Lån i SEK i respektive Rönteperiod eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Röntebas, om inte annat anges i Slutliga Villkor för aktuell MTN.

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

#### 2.1.3 Röntebas för rörlig ränta

Röntebasen för MTN i SEK är STIBOR.

”STIBOR” är:

- a) den röntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitivs sida ”STIBOR=” (eller genom sådant annat system eller på

sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för SEK under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller

- b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden, kvoten (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (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 Ränzteperioden; eller
- c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK på interbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Ränzteperioden.

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

(Informationen på webbplatsen utgör inte en del av Grundprospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.)

#### **2.1.4 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.

#### **2.2 Dagberäkning av ränzteperiod**

”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.

#### **2.3 Inlösen**

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

#### **2.4 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.

### 3 RISKFAKTORER

Detta avsnitt innehåller riskfaktorer hänförliga till MTN-programmet. Riskerna är organiserade i fyra huvudkategorier, med efterföljande underkategorier. De riskfaktorer som bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Om en riskfaktor kan kategoriseras i mer än en kategori visas en sådan riskfaktor endast en gång och i den mest relevanta kategorin för en sådan riskfaktor. Bedömning av respektive risk baseras på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av riskens, om den inträffar, negativa effekter. Nedanstående risker kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat.

#### 3.1 BOLAGSSPECIFIKA RISKER

##### 3.1.1 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, i form av borgensåtagande och pantsatta fastigheter, samtidigt därmed inte täcker Bolagets fordran, kan det få en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

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. Bolaget har för närvarande en investment graderating, BBB+ av NCR.

##### 3.1.2 Likviditetsrisk

Bolaget kan beskrivas som ett renodlat finansieringsbolag, som genom säkerställd finansiering emitterar MTN på den svenska kapitalmarknaden som finansieringskälla. Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2022 till 464 MSEK. I det 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/skyldighet gentemot MTN-investerarna. Bolaget skickar ut efterlevnadsintyg till låntagarna fyra månader innan låneförfall där det låntagande bolaget skall intyga senast tre månader innan låneförfall att man har kassa eller tillgängliga kreditfaciliteter för att återbetala det lån som förfaller hos SFF.

Likviditetsrisken är risken att Bolaget, vid brist på likvida medel, inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser eller att de endast kan fullgöras genom upplåning av likvida medel till avsevärt högre kostnad eller i värsta fall inte alls. SFF har även en kreditfacilitet om 50 Mkr hos sina ägare. Likviditetsrisk uppstår när förfallostrukturen för Bolagets tillgångar och skulder inte sammanfaller. Bolaget upplåning i obligationsmarknaden matchar till hundra procent utlåning både vad gäller räntevillkor och förfallodagar.

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 sammanfaller kan det få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning eller ställning i övrigt.

##### 3.1.3 Risker avseende de säkerställda tillgångarna

Då Bolagets låntagare ställer säkerhet i form av pant i fordran med vidhängande pantbrev i underliggande svenska fastigheter, och i vissa fall 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.

Det är ägarna som väljer ut vilka fastigheter de vill finansiera genom SFF. Det sammanlagda marknadsvärdet på de pantsatta fastigheterna uppgick per den 31 december 2022 till 11 020 MSEK. 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 framförallt räntenivå. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer.

Värdet på fastigheter påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom hyresnivå, uthyrningsgrad, miljöpåverkan och driftskostnader, dels utvecklingen på fastighetsmarknaden i stort. Samtliga Ågares fastigheters marknadsvärde uppgick per den 31 december 2022 till 226 Mdr SEK.

Fastigheterna som ligger till grund för panten måste var belägna inom respektive Ågares prioriterade marknadsområde samt passa in under de begränsningar som finns uppsatta för respektive Ågares fastighetsinnehav. De pantsatta fastigheterna är belägna i Stockholm, Malmö, Göteborg, tillväxtstäder i Norrland samt längs E4, E20 och järnvägsknutpunkter.

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.

Den 31 december 2022 bestod 83 procent av fastighetportföljen uthyrningsbara kontorslokaler. Resterande 17 procent av fastighetsportföljen utgjorde uthyrningsbara fastigheter för ändamålet industri- och lagerlokaler, logistik och kontor med inslag av bostäder och övriga fastigheter. 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.

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. Bolaget erhåller kvartalsvis marknadsvärderingar av de fastigheter Bolaget finansierar. Bolaget får på det sättet tidig indikation ifall någon fastighet eller fastigheter minskat i värde.

## **3.2 VÄRDEPAPPERSSPECIFIKA RISKER**

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

Värdet av en MTN är beroende av rådande svenska räntor. Med marknadsrisk menas risken för att förändringar av marknadsräntor 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 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 kan få en betydande negativ inverkan på marknadsvärdet på aktuella MTN, särskilt för MTN med lång löptid. Detsamma gäller förändringar av kreditspreadar. Om kreditspreadar ökar sjunker värdet på ett MTN. Förändringen blir särskilt påtaglig för MTN med lång löptid.

### **3.2.2 Risker förenade med Gröna MTN**

Bolaget hade enligt den senaste årsredovisningen 2,9 Mdr utställda Gröna MTN och som finansierar klimatsmarta och hållbara fastigheter. Under räkenskapsåret 2022 emitterade Bolaget 600 Mkr gröna MTN. Bolaget finansierar fastigheter med högt ställda miljökrav genom sina Gröna MTN. Miljökraven omfattar bl.a. energi- och vattenanvändning, närmiljö, material samt inomhusklimat. Genom olika certifieringsprocesser säkerställs fastigheternas gröna profil.

Vad som utgör Gröna MTN avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av Bolagets från tid till annan gällande ramverk för Gröna MTN ("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.

I december 2019 enades Europeiska Rådet och EU-parlamentet om den så kallade taxonomiförordningen, ett gemensamt klassificeringssystem som syftar till att underlätta klassificeringen av hållbara investeringar ("**Taxonomiförordningen**"). Förordningen trädde ikraft stegvis under 2022 och 2023. Eftersom arbetet fortfarande återstår med kompletterande delegerade akter med tekniska kriterier, råder det per dagen för Grundprospektet en viss osäkerhet om hur Taxonomiförordningen fullt ut kommer att påverka utformningen av gröna ramverk och klassificering av gröna MTN. Det finns en risk att klassificeringen av ett Lån som emitteras som gröna MTN påverkas av Taxonomiförordningen och att Lån efter ikraftträdandet inte längre kommer att vara klassificerade som gröna MTN.

Ett eventuellt misslyckande av Bolaget att följa ramverket för gröna MTN i relation till ett specifikt Lån eller att ett specifikt Lån på grund av den föreslagna taxonomiförordningen upphör att klassificeras som grön MTN ger inte fordringshavare rätt till återbetalning eller återköp av visst Lån eller annan kompensation. Det medför bland annat en risk för att investerare bryter mot interna regelverk och investeringsmandat.

### **3.2.3 Förmånsrättsrisk 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 och i vissa fall aktier i fastighetsägande bolag.

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 Bolagets eventuella 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 pantbrev utfärdats inom två år före konkursens fristdag. Pant i aktier i det fastighetsägande bolaget består även fast pantbrevsansökning skickats in till inskrivningsmyndigheten.

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.

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

Bolagets affärsidé är att emittera obligationer, som är säkerställda med pant i fastigheter, åt sina fem ägare.

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.

### **3.2.5 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.

### **3.2.6 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.

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

Under avsnitt 15 och 16 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.

### **3.2.8 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.

### **3.2.9 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.

## **3.3 RISKER RELATERADE TILL VISSA RÄNTEKONSTRUKTION AV MTN**

### **3.3.1 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.

### **3.3.2 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.

### **3.3.3 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.

### **3.3.4 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. Bolagets obligationsupplåning matchar utlåningen till Bolagets låntagare till 100 procent. Per den 31 december 2022 uppgick Bolagets räntekostnader för obligationslån till 106 653 TSEK.

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.

## **3.4 LEGALA OCH POLITISKA RISKER SAMT RISKER RELATERADE TILL OMVÄRLDSFAKTORER**

### **3.4.1 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 att tillgodogöra sig pantsatt egendoms värde ändras finns risk att det får negativa effekter för en innehavare av en 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.

### **3.4.2 Miljörisker**

Huvudregeln enligt svensk lagstiftning är att antingen nuvarande eller tidigare verksamhetsutövare är ansvarig för sanering av en förorenad egendom. Ågarna bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet i

enlighet med miljöbalken (1998:808). Det kan emellertid finnas eller tidigare ha funnits hyresgäster på fastigheterna som ägs direkt eller indirekt av Ägarna som bedriver eller har bedrivit verksamhet som kräver tillstånd i enlighet med miljöbalken, dvs. verksamhetsutövare i den mening som avses i miljöbalken. Om ingen verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta sanering av en förorenad egendom, kan den som har förvärvat fastigheten hållas ansvarig för saneringen om förvärvaren vid förvärvet kände till eller vid tiden borde ha upptäckt föroreningarna. Anspråk under vissa omständigheter kan riktas mot Ägarna av fastigheterna, för sanering eller efterbehandling på grund av förekomst av eller misstankar för förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att se till att fastigheten är i sådant skick som krävs enligt miljöbalken.

Tidigare verksamhetsutövare eller fastighetsägare kan ha genomfört efterbehandling av en fastighet på ett acceptabelt sätt som krävs för användningen av fastigheten vid den tidpunkten. Som ett resultat av att fastighetens användning förändrats till bostäder kan kraven för Ägarna vara högre, vilket innebär att Ägarna kan ha kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda fastigheten för ändamålet.

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.

Om lagstiftning eller myndighetskrav ändras kan det leda till ökade kostnader för sanering eller efterbehandling av nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och förordningar samt myndighetskrav leda till ökade kostnader för Ägarna och därmed innebära att Ägarna planerade utveckling av fastigheter inte sker lika snabbt som planerat.

### **3.4.3 Risker relaterade till Covid-19 och globala risker**

Spridningen av Covid-19 har stundtals inneburit försämrade ekonomiska förhållanden på flertalet marknader och det kan inte helt uteslutas att det fortsätter utgöra en risk för nedgång i den allmänna konjunkturen och tillväxten. För de fastighetsförvaltande bolagen och indirekt SFF:s verksamhet kan flertalet av de övriga riskfaktorer som anges i detta Grundprospekt ha en påverkan. Även om smittläget bedöms av regeringen som stabilt och smittskyddsåtgärderna är avvecklade, finns en risk att nya varianter av Covid-19 leder till nya restriktioner som inverkar på de fastighetsförvaltande bolagens och indirekt på SFF:s verksamhet och resultat. Det är möjligt att hyresintäkterna minskar samt att Ägarna och SFF i övrigt påverkas av en orolig kapitalmarknad. Därutöver har kriget i Ukraina lett till påtaglig orolighet på kapitalmarknader runtom i världen, störningar av vissa leveranskedjor men framförallt har energipriser blivit väsentligt högre och väsentligt mer volatilt. Det går inte att förutse under hur lång tid eller i vilken omfattning detta kommer att bestå. Det är möjligt att de förvaltande bolagens och indirekt SFF:s verksamhet och resultat påverkas.

## **4 RISKHANTERING**

### **4.1 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.

#### 4.2 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.

#### **4.3 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. Born Advokater har ansvar att hitta ersättare till Hansan AB om Hansan AB försätts i konkurs eller annars blir oförmögen att utföra sitt uppdrag gentemot Bolaget.

#### **4.4 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 3.1.3.



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

Nedan följer i enlighet med Prospektförordningen 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.

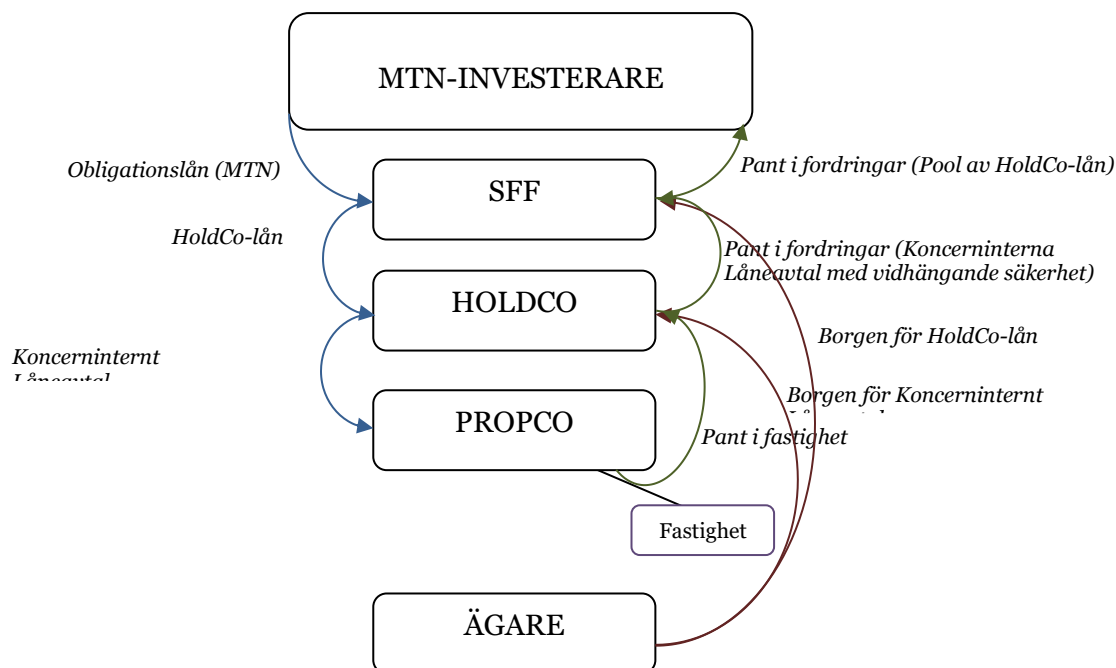
För att säkerställa löpande kassaflöden samt återbetalningsförmågan går Ägarna i borgen såsom för egen skuld för samtliga av sina respektive koncernbolags åtaganden.

#### 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 Koncerninternta 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

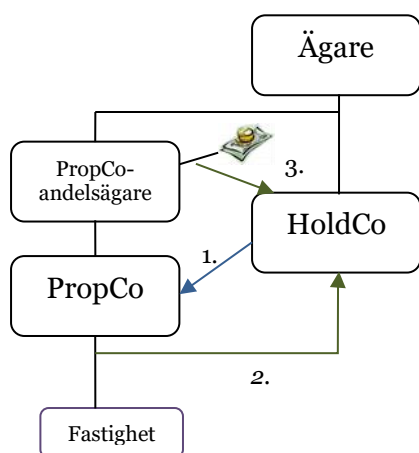
Varje fastighet säkerställs under MTN-programmet enligt ett av följande alternativ (alternativet väljs av aktuell Ägare inför upptagande av Koncerninternt Lån);

- 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.

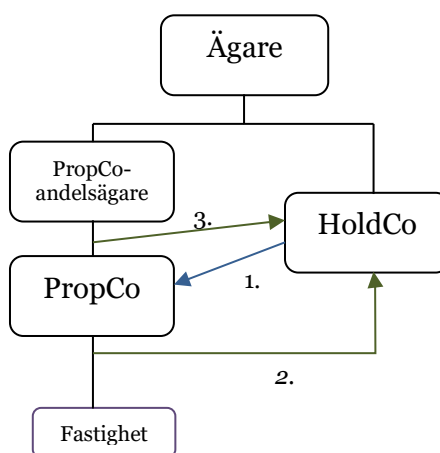
De två alternativen kan illustreras enligt följande:

#### 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
- CBRE 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 Koncerninterna 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 Koncerninterna Lån och HoldCo-lån samtidigt, betalningen sker till återbetalningskontot (konto hos Bolaget pantsatt till Fordringshavarna).

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

HoldCo-lån med tillhörande Koncerninterna Lån kan även, på motsvarande vis, efter utfärdad legal opinion och Säkerhetsagentens godkännande, återbetalas och kvittas mot nya HoldCo-lån med tillhörande Koncerninterna 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.

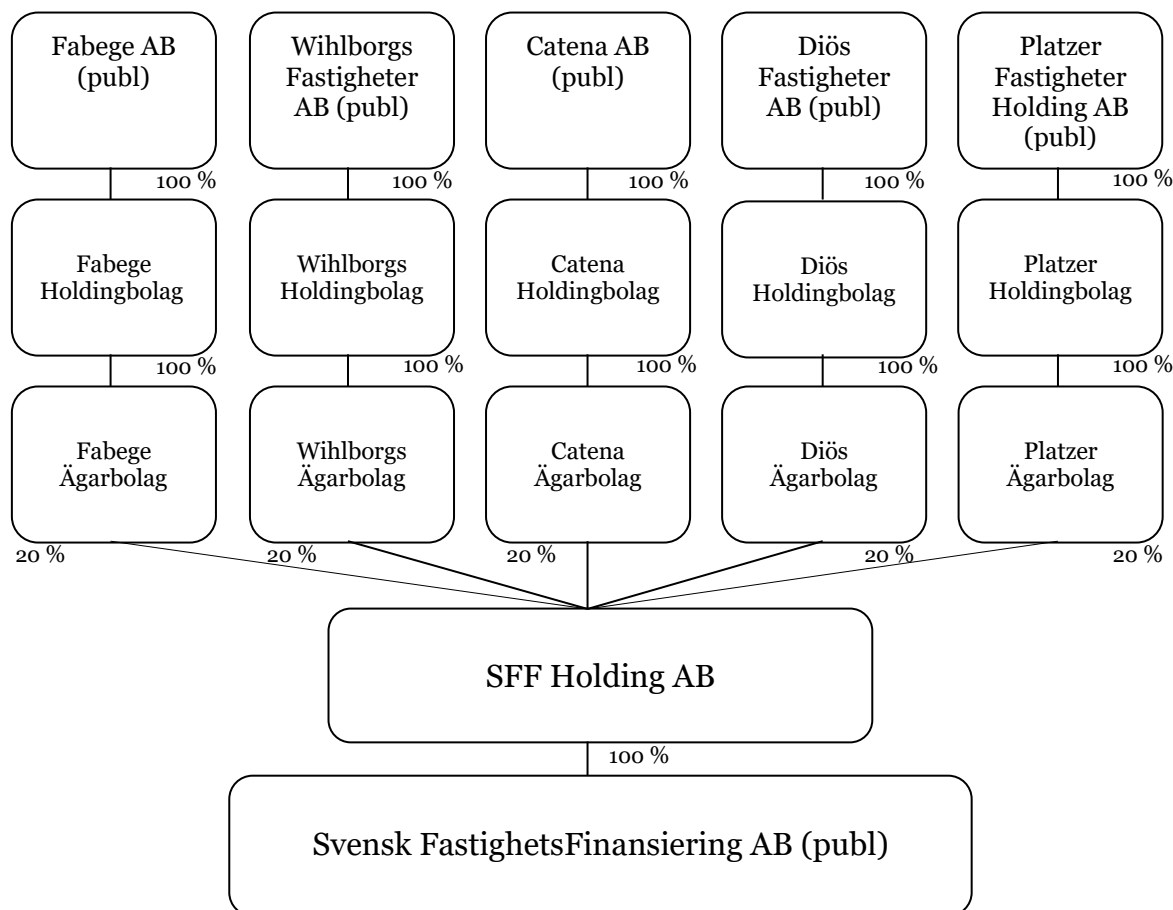
Bolaget ska dessutom ha en soliditet på minst 10,0 procent.

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). Ägarnas inbördes förhållanden avseende SFF och dess moderbolag, SFF Holding, regleras av ett Joint Venture-avtal som bl.a. innehåller sedvanliga begränsningar avseende att vissa beslut avseende Bolaget kräver enighet mellan parterna.

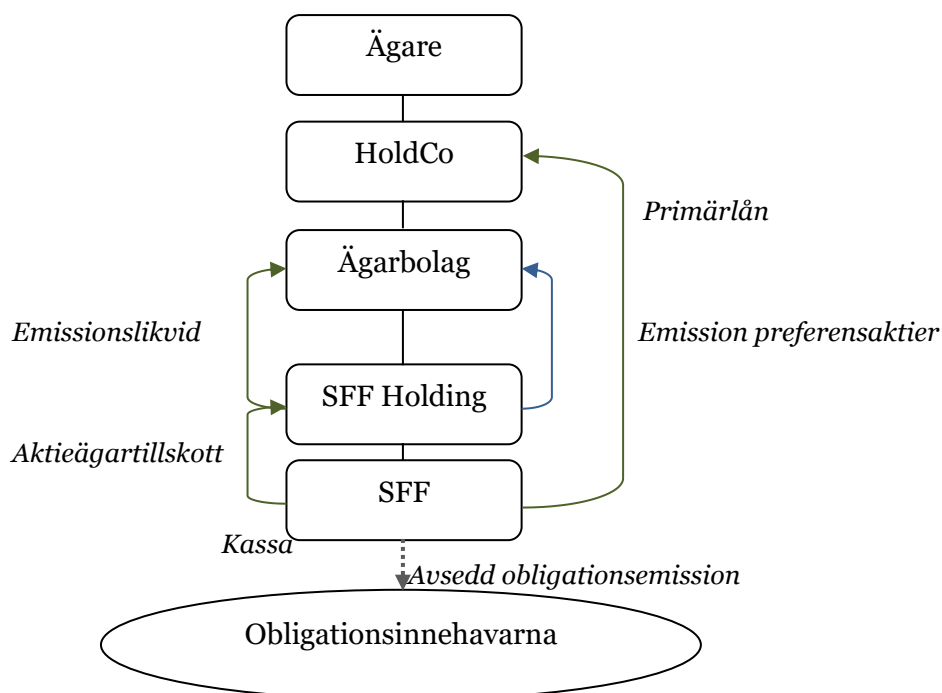


### 5.4.2 Kapitalisering genom primärlån och emission av preferensaktier

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.

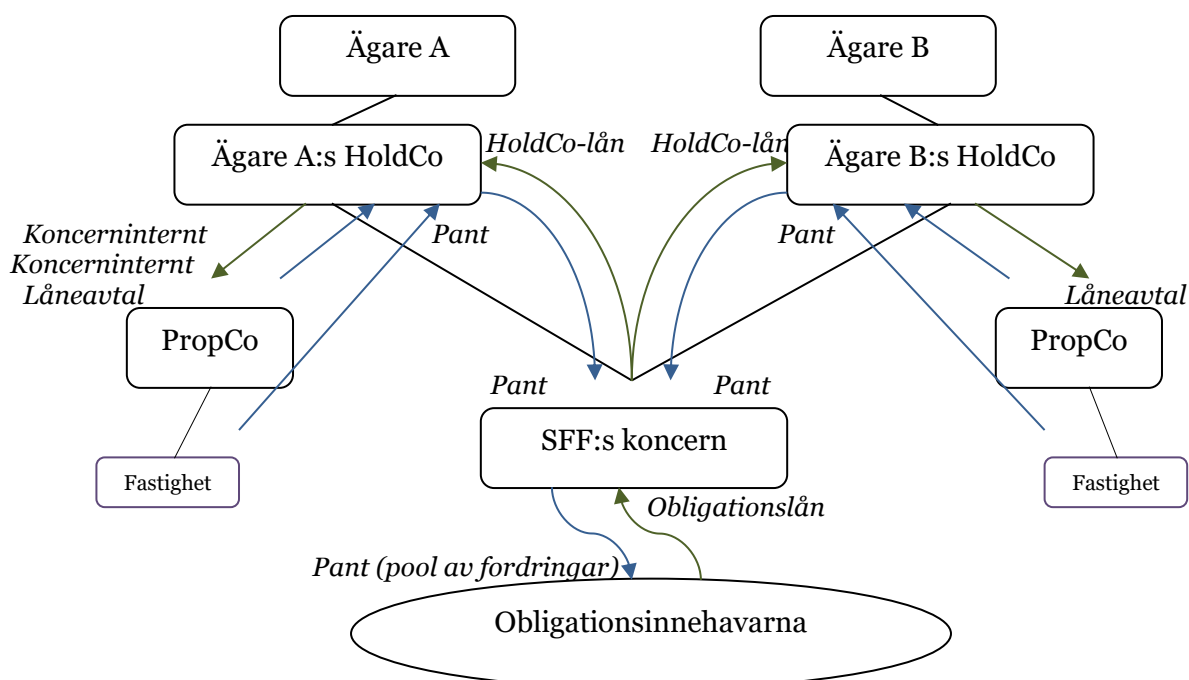
Av emissionslikviden för preferensaktierna återbetalas viss del som primärlån och återstoden blir kvar som kassa. På detta sätt säkerställs att likviditetskovenanten enligt ovan alltid är uppfylld. Primärlånefordringarna täcker tillsammans med kassan kravet enligt soliditetskovenanten. Kassan täcker 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 röstsvara 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 Koncerninternt Lån med sitt HoldCo som långivare 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 återgetts korrekt och såvitt SFF känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av Ägarna har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Informationen om Ägarna har inhämtats från respektive Ägares webbplats.

### 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. Catenas 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 31 december 2022 ett marknadsvärde om 27 Mdr SEK.

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

Catenas revisor är registrerade revisionsbolaget KPMG AB, org.nr 556043-4465, 111 20 Stockholm. Catenas huvudrevisor är auktoriserade revisorn Camilla Alm Andersson. Camilla Alm Andersson valdes på årsstämman 2022 som huvudansvarig revisor för tiden fram till årsstämman 2023.

Catenas styrelse utgörs av Lennart Mauritzson, Gustaf Hermelin, Hélène Briggert, Vesna Jovic, Katarina Wallin, Magnus Swärdh, Caesar Åfors och Joost Uwents.

**Lennart Mauritzson**, Ängelholm, född 1967. Styrelseordförande, invald i styrelsen 2021. Civilekonomutbildning, Halmstad Högskola/Lunds universitet samt Juristutbildning, Lunds Universitet. Huvudsaklig sysselsättning: VD och koncernchef, Backahill AB. Aktieinnehav i Catena: Inget. Övriga förtroendeuppdrag: Styrelseledamot Brinova Fastigheter AB, Wihlborgs Fastigheter AB, Fabege AB och Rögle Marknads AB. Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och beroende i förhållande till större aktieägare.

**Gustaf Hermelin**, Björkvik, född 1956. Styrelseledamot, invald i styrelsen 2013. Ekonomistudier, Handelshögskolan i Stockholm. Huvudsaklig sysselsättning: Egen verksamhet inom jord- och skogsbruk samt fastighetsutveckling. Aktieinnehav i Catena, 1 059 996 st (genom bolag). Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden: Beroende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och beroende i förhållande till större aktieägare.

**Hélène Briggert**, Stockholm, född 1985. Styrelseledamot, invald i styrelsen 2017. Civilekonom från Lunds Universitet. Huvudsaklig sysselsättning: Delägare i The Active Brands Group Scandinavia och HEG Invest AB. Övriga förtroendeuppdrag: Styrelseledamot i bolag inom HEG-koncernen. Aktieinnehav i Catena: 800 st. Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till större aktieägare.

**Vesna Jovic**, Stockholm, född 1961. Styrelseledamot, invald i styrelsen 2020. Socionomutbildning. Huvudsakliga sysselsättning: Kommundirektör, Järfälla kommun. Aktieinnehav i Catena: Inget. Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och oberoende 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, Evimetrix AB, Bernow Lindqvist Wallin AB och Au Point AB, styrelseledamot i Evidens blw AB, Sveafastigheter Utveckling AB, Kavaljer AB samt Nordisk Byggdag. Aktieinnehav i Catena: 245. Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och oberoende i förhållande till större aktieägare.

**Magnus Swärdh**, Ängelholm, född 1968. Styrelseledamot, invald i styrelsen 2019. Civilekonom. Huvudsaklig sysselsättning: CFO i Backahill AB. Övriga förtroendeuppdrag: Styrelseordförande i Gram Group AB och Lima Timmerhus. Styrelseledamot i Rögle BK och Foodhills Fastigheter AB. Aktieinnehav i Catena: 800. Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och beroende i förhållande till de större aktieägarna.

**Caesar Åfors**, Stavsjö, född 1959. Styrelseledamot, invald i styrelsen 2020. Jägmästarexamen. Huvudsakliga sysselsättning: Egen verksamhet på Virå Bruk. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Länsförsäkringar AB och Länsförsäkringar Södermanland AB samt Intea Fastigheter AB. Styrelseledamot i Lansa AB och CRK Forest Management AB. Aktieinnehav i Catena: Inget. Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och oberoende i förhållande till de större aktieägarna.

**Joost Uwents**, Belgien, född 1969. Styrelseledamot, invald i styrelsen 2022. Ingenjör från KULeuven samt MBA, Vlerik Business School. Huvudsaklig sysselsättning: VD, WDP. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Unifiedpost Group, Xior Student Housing.

### **Koncernledning**

**Jörgen Eriksson, VD**, född 1972. Civilekonom Örebro Universitet. Tidigare Affärs- och fastighetschef på Catena, innan dess Regionchef samt olika roller inom ekonomi och controlling, bland annat som Ekonomiansvarig på Helsingborgs Storbildsbolag AB. Aktieinnehav i Catena 5 000 stycken.

**David Silvesjö, Finanschef**, född 1979, civilekonom, MSc nationalekonomi Högskolan i Skövde. Tidigare Finanscontroller/IR på Catena. Tidigare Finance & funding manager och koncerncontroller på Heimstaden samt olika roller inom Swedbank och Swedbank markets. Aktieinnehav i Catena 200 st.

**Sofie Bennsten, vVD och CFO**, Helsingborg, född 1969, ekonom. Tidigare administrativ chef i Brinova Fastigheter AB 2004 - 2012. Tidigare redovisningschef på Brinova Fastigheter AB 2000 - 2004. Aktieinnehav i Catena 300 stycken.

**Malin Nissen, HR-chef**, född 1967, ekonom. Tidigare rekryteringskonsult på Dreamwork och olika chefsbefattningar inom offentlig verksamhet. Aktieinnehav i Catena 200 st.

**Annie Nyblom, Marknads- och kommunikationschef**, född 1978, Informations- och kommunikationsstudier. Bakgrund inom kommunikation och marknadsföring på bland annat Helsingborgshem och Studentlitteratur. Aktieinnehav i Catena, inga.

**Amanda Thynell**, Hållbarhetschef, född 1990, ekonomie masterexamen, Management. Tidigare hållbarhetscontroller på Catena. Tidigare olika befattningar inom detaljhandeln. Aktieinnehav i Catena, inga.

### **Aktieägare**

Största aktieägarna i Catena, per 31 december 2022:

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Röster (%)</b>
Backahill	11 220 751	22,5
WDP NV/SA	4 988 449	10,0
Länsförsäkringar Fonder	2 446 415	4,9
PGGM Pensioenfonds	2 630 557	5,3
Vangard	1 287 307	2,6
Fjärde AP-fonden	1 229 264	2,5

SEB Fonder	1 206 601	2,4
Gustaf Hermelin	1 064 000	2,1
Black Rock	1 084 402	2,2
Cohen & Steers	2 190 707	4,8
Övriga	20 535 931	40,7
Totalt	49 884 384	100

### 5.5.2 Diös Fastigheter AB (publ)

Diös Fastigheter AB (publ) ("Diös"), org.nr 556501-1771, äger och utvecklar både kommersiella och bostadsfastigheter i prioriterade tillväxtstäder. Visionen är att skapa Sveriges mest inspirerande städer. Diös marknad är indelad i marknadsområdena Dalarna, Gävle, Sundsvall, Åre/Östersund, Umeå, Skellefteå och Luleå. Tyngdpunkten i fastighetsportföljen finns i städerna Luleå, Umeå, Sundsvall och Östersund.

Koncernen Diös Fastigheter, med säte i Östersund, skapades under april 2005 och verksamheten i bolaget startade den 1 juni 2005. Diös postadress är Box 188, 831 22 Östersund med besöksadress Prästgatan 39. 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 31 december 2022 ett marknadsvärde om 31 Mdr SEK. 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, Ragnhild Backman, Anders Nelson, Peter Strand, Tobias Lönnevall, Erika Olsén och Jenny Svensson (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 NHP Eiendom samt Persson Norge AS. Tidigare uppdrag, bl.a. koncernchef, inom Persson Invest. Aktieinnehav i Diös, 20,7 miljoner aktier via AB Persson Invest och 300 000 direktägda aktier. Beroendeställning: Oberoende i förhållande till bolaget men inte till dess ägare.

**Ragnhild Backman**, född 1963. Styrelseledamot sedan 2011. Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan. Ett urval av övriga uppdrag: Styrelseordförande Almi företagspartner Mitt AB samt ledamot i AB Övikshem, Castanum Förvaltning AB, Malux AB och Fastighetsägarna Sverige. Tidigare förvaltningschef Piren. Aktieinnehav i Diös, 40 000 direktägda aktier. Beroendeställning: Oberoende i förhållande till bolaget och dess ägare.

**Anders Nelson**, född 1969. Styrelseledamot sedan 2017. BBA Management, University of Arkansas at Little Rock, USA. Ett urval av övriga uppdrag: extern VD för Båstadtennis & Hotell AB. Tidigare VD för Backahill AB, försäljning & marknadsföring Perstorp AB, Produktchef Becton & Dickinson. Aktieinnehav i Diös, indirekt ägande om 14,1 miljoner aktier via Backahill Inter AB. 2 900 direktägda aktier. Beroendeställning: Oberoende i förhållande till bolaget men inte till dess ägare.

**Peter Strand**, född 1971. Styrelseledamot sedan 2019. Civilingenjör, Lunds tekniska högskola. Ett urval av övriga uppdrag: VD för Swedish Logistic Property AB, samt styrelseledamot i Fridab AB, Brainlit AB och Adma förvaltning AB. Tidigare VD för fastighetsbolagen Victoria Park AB, Annhem Fastigheter AB och Tribona AB samt ledande befattningar inom fastighetsbolagen Drott och Akelius. Aktieinnehav i Diös, 10 000. Beroendeställning: Oberoende i förhållande till bolaget och till dess ägare.

**Tobias Lönnevall**, född 1980. Styrelseledamot sedan 2020. Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Senior Investment Manager Nordstjernan AB. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Attendo AB där han är ordförande i investeringskommittén och ersättningskommittén, samt medlem av revisionskommittén. Tidigare arbetslivserfarenhet: Via Nordstjernans uppdrag varit styrelseordförande

i KMT Precision Grinding AB och styrelseledamot i Ramirent Plc. Aktieinnehav i Diös: Indirekt ägande om 13,6 miljoner aktier via bolaget Nordstjernen AB. Beroendeställning: Oberoende i förhållande till bolaget men inte till dess ägare.

**Erika Olsén**, född 1976. Styrelseledamot sedan 2022. Civilekonom, M.Sc. i fastighetsekonomi från Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) i Stockholm. Ansvarig för Areims Nordiska Investeringsteam, CIO, och medlem i investeringskommittén. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Genova AB och Magnolia AB. Tidigare arbetslivserfarenhet: CIO på Castellum, partner på Tenzing AB, anställd på JLL Cross Border Team i London samt Newsec. Aktieinnehav i Diös: - Beroendeställning: Oberoende i förhållande till bolaget och dess ägare

**Jenny Svensson**, född 1984. Styrelseledamot (arbetstagarrepresentant) sedan 2022. Ekonomi- och Fastighetsteknikprogrammet med fastighetsekonomisk inriktning, Gävle Högskola., Förvaltare i Diös. Tidigare förvaltare på Uppsalahem, projektledare BFAB. Aktieinnehav i Diös: -. Beroendeställning: Beroende i förhållande till bolaget men inte till dess ägare.

### **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, 18 650.

**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, 11 000.

**Sofie Stark**, född 1971, *Fastighetschef*. Anställd 2016, affärschef Sundsvall och Fastighetschef sedan 2020. Tidigare arbetslivserfarenhet: Klöver AB, Affärschef, Tvättbjörnen Förvaltning, verksamhetsutvecklare, Sollefteå kommun, näringslivschef, Höglunds fastighetsförvaltning, företagsledare. Utbildning: Umeå Universitet ekonomi. Aktieinnehav i Diös, 9 500.

**Kristina Grahn-Persson**, född 1973, *Chef Hållbara affärer*. 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 samt executive MBA, Lunds University School of Economics and Management. Aktieinnehav i Diös, 2 000.

**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 reklambyrå Ogilvy Destination. Utbildning: Marketing, Institutet för Internationell Utbildning, Stockholms universitet. Aktieinnehav i Diös: 1 799.

**Mats Eriksson**, född 1964, *Projektchef* sedan 2016. Tidigare arbetslivserfarenhet: Skanska Sverige AB, senaste roll som distriktschef 2010–2016, eget bolag inom byggproduktion. Utbildning: Urval av kurser/utbildning avseende byggproduktion, ekonomi, ledarskap och entreprenadjuridik. Aktieinnehav i Diös: 6 000.

### **Aktieägare**

De 10 största aktieägarna i Diös, per 31 december 2022

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Röster (%)</b>
AB Persson Invest	22 074 488	15,6
Backahill Inter AB	14 857 452	10,5
Nordstjernen	11 373 698	8,0
Pensionskassan SHB Försäkring	8 096 827	5,7
Länsförsäkringar Fonder	119 878 97	5,6

Karl Hedin	3 562 547	2,5
Vanguard	3 397 801	2,4
Avanza Pension	3 140 874	2,2
Blackrock	3 065 332	2,2
Sten Dybeck med bolag och familj	2 175 183	1,5
Övriga	62 161 992	43,8
Totalt	141 785 165	100,0

### 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, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg. Fabeges 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 Gårdsvägen 6, 7tr 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 31 december 2022 ett marknadsvärde om 86 Mdr SEK.

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

Fabeges revisor är registrerade revisionsbolaget Deloitte AB, org.nr 556271-5309, 113 79 Stockholm. Fabeges huvudrevisor är auktoriserade revisorn Peter Ekberg. Deloitte AB är vald till revisorer för tiden fram till och med Fabeges årsstämma 2023.

Fabeges styrelse utgörs av Jan Litborn, Anette Asklin, Mattias Johansson, Märtha Josefsson, Stina Lindh Hök, Lennart Mauritzson och Anne Årneby.

**Jan Litborn**, född 1951. Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Arenabolaget i Solna AB och Hedin Mobility Group AB. Styrelseledamot i Aimo Holding AB, Revelop Management AB, Wihlborgs Fastigheter AB, Consensus Asset Management AB och Backahill AB. Utbildning; Jur.kand. (advokat) vid Stockholms universitet, Handelshögskolan i Stockholm (ej examen). Aktieinnehav i Fabege, 30 000 privat och via bolag. Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen men inte gentemot större aktieägare.

**Anette Asklin**, född 1961. Styrelseledamot sedan 2016. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Jernhusen AB och Aros Kapital. Styrelseledamot i Genova Property Group AB, Elof Hansson Holding AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet. Utbildning: Civilekonom. Aktieinnehav i Fabege, 2 000. Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen och oberoende gentemot större aktieägare.

**Mattias Johansson**, född 1973. Styrelseledamot sedan 2022. Övriga uppdrag: VD och koncernchef för Bravida Holding AB. Diverse styrelseuppdrag inom Bravida koncernen. Utbildning: Civilingenjör Lunds Tekniska Högskola. Aktieinnehav i Fabege 3 000. Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen och oberoende gentemot större aktieägare.

**Märtha Josefsson**, född 1947. Styrelseledamot sedan 2005. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Skandia Fonder AB och Investment AB Öresund. Utbildning: Fil.kand. i nationalekonomi. Aktieinnehav i Fabege med make, 256 920. Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen och oberoende gentemot större aktieägare.

**Stina Lindh Hök**, född 1973. Styrelseledamot sedan 2021. Övriga uppdrag: VD Nyfosa AB. Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan. Inget aktieinnehav i Fabege. Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen och oberoende gentemot större aktieägare.

**Lennart Mauritzson**, född 1967. Styrelseledamot sedan 2021 och vice ordförande sedan 2022. Övriga uppdrag: VD Backahill AB, styrelseledamot i Wihlborgs Fastigheter AB, Catena AB, Brinova AB samt

Rögle Marknads AB. Utbildning: Civilekonom och juridik. Inget aktieinnehav i Fabege. Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen men inte oberoende gentemot större aktieägare.

**Anne Årneby**, född 1963. Styrelseledamot sedan 2022. Övriga uppdrag: Styrelseledamot Rolling Optics AB, Stiftelsen Tumba Bruk och Svenska spel. Utbildning: Civilekonom Linköpings Universitet, MBA London Business School. Inget aktieinnehav i Fabege. Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen och oberoende gentemot större aktieägare.

### **Koncernledning**

**Stefan Dahlbo**, född 1959, *VD och koncernchef*. Anställd och i nuvarande befattning sedan 2019. Tidigare anställningar: VD & koncernchef Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB, VD & Vice VD Investment AB Öresund, VD Hagström & Qviberg AB, tf VD HQ AB. Externa uppdrag: Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB (publ). Medlem i Nordstjernen Kredit KB:s executive committee. Utbildning: Civilekonom. Aktieinnehav i Fabege privat och via bolag, 80 000.

**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. Externa uppdrag: Styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB. Utbildning: Civilekonom. Aktieinnehav i Fabege, 47 630.

**Gunilla Cornell**, född 1969, *HR-chef*. Anställd sedan 2011 och i nuvarande befattning sedan 2011. Tidigare anställningar: Managementkonsult i egen firma, verksamhetsutvecklingskonsult och projektledare Tietoenator, Controller NCR. Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag. Utbildning: Civilekonom. Aktieinnehav i Fabege 750.

**Fred Grönwall**, född 1981, *Chef Teknisk Drift*. Anställd sedan 2021. Tidigare anställningar: Fabrikschef Cementa AB Slitefabriken, Produktionschef Cementa AB Slitefabriken samt Degerhamnsfabriken, Processoperatör Cementa AB Slitefabriken. Utbildning: Civilingenjör. Externa uppdrag: Styrelseledamot i Accessy Intressenter AB. Aktieinnehav i Fabege 2 300.

**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. Externa uppdrag: Vice ordförande Byggherrarna. Utbildning: Ingenjör. Aktieinnehav i Fabege, 8 500.

**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. Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag. Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri. Aktieinnehav i Fabege, 4 951.

**Charlotte Liliegren**, född 1976, *Chef Stads- och Fastighetsutveckling*. Anställd sedan 2006 och i nuvarande befattning sedan 2013. Tidigare anställningar: Uthyrare på Tornet AB, affärsutvecklare på Stena Fastigheter AB och Drott AB. Externa uppdrag: Inga väsentliga externa uppdrag. Utbildning: Civilingenjör. Aktieinnehav i Fabege, 2 034.

**Johan Zachrisson**, född 1970, *Chef Affärsutveckling*. Anställd sedan 2021. Tidigare anställningar: FFNS/Sweco, Humlegården Fastigheter, DTZ/Cushman & Wakefield. Inga väsentliga externa uppdrag. Utbildning: Civilingenjör. Aktieinnehav Fabege, 1 400.

## **Aktieägare**

De 10 största aktieägarna i Fabege, per 31 december 2022:

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Röster (%)</b>
Backahill AB	52 108 718	15,8
Länsförsäkringar Fonder	11 073 962	3,4
Vanguard	10 510 213	3,2
Blackrock	10 289 233	3,1
Handelsbanken Fonder	9 041 408	2,7
Nordea Fonder	8 596 644	2,6
Mats Qviberg med familj	119 133 790	2,2
E.N.A. City Aktiebolag	119 430 000	1,9
Folksam	119 341 334	1,9
Norges Bank	119 302 960	1,9
Totalt 10 största aktieägarna	127 828 262	38,7
Totalt antal utestående aktier	314 577 096	95,1
Eget innehav	16 206 048	4,9
Totalt	330 783 144	100,0

### **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. Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Södra Änggården är 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 31 december 2022 ett marknadsvärde om 27 Mdr SEK.

Platzer är noterat på Nasdaq Stockholm (Large Cap Stockholm).

Platzers revisor är registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, org.nr 556029-6740, 405 32 Göteborg, vilka valdes på årsstämman 2022 för en period om ett år till årsstämman 2023. Huvudansvarig är auktoriserade revisorn Johan Rippe.

Platzer styrelse utgörs av Charlotte Hybinette, Eric Grimlund, Anders Jarl, Ricard Robbstål, Caroline Krensler, Anneli Jansson, Maximilian Hobohm och Henrik Forsberg Schoultz.

**Charlotte Hybinette**, född 1973. Styrelseordförande sedan 2021, styrelseledamot sedan 2016. Juris kandidatexamen, Stockholms universitet. Rådgivare genom egen verksamhet. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Collector Bank AB, Bellman Group AB, Specialfastigheter Sverige AB och Hybinette & Partners AB. Aktieinnehav i Platzer, 4 848 B-aktier. Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och till större aktieägare.

**Eric Grimlund**, född 1967. Styrelseledamot sedan 2018. Byggnadsingenjör samt juristexamen från Stockholms universitet. Advokat, Polaris Advokatbyrå HB. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Skaraborg ömsesidigt, vice styrelseordförande i Länsförsäkring AB. Styrelseledamot i Lansa Fastigheter AB. Inget aktieinnehav i Platzer. Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, beroende i förhållande till större aktieägare.

**Anders Jarl**, född 1956. Styrelseledamot sedan 2014. Civilingenjör väg och vatten vid Lunds Tekniska Högskola. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Brinova



Fastigheter AB och Malmö Cityfastigheter AB. Aktieinnehav i Platzer, 2 500 B-aktier. Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och till större aktieägare.

**Ricard Robbstål**, född 1970. Styrelseledamot sedan 2015. Universitetsstudier inom beteendevetenskap, MBA (bolagsintern) från Harvard och Stanford (USA). VD Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Övriga uppdrag: Styrelseordförande Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän och LFant AB. Styrelsemedlem Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsaktiebolag, Länsförsäkringar Forskningsfond och stiftelse och Svenska Sjöräddningssällskapet. Inget aktieinnehav i Platzer. Beroende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och beroende i förhållande till större aktieägare.

**Caroline Krenslér**, född 1967. Styrelseledamot sedan 2017. Studier i internationell ekonomi på Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet, London, Montreal och Lyon. VD och grundare av Vinngrupp AB. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i dotterbolagen Qing AB, Goovinn AB, XVII Sustainability AB och Hubbau AB. Styrelseledamot i dotterbolagen Eclipse optics AB, Humblebee AB och Yallow AS samt ledamot i Chalmers Ventures AB. Aktieinnehav i Platzer, 1 500 B-aktier. Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och till större aktieägare.

**Anneli Jansson**, född 1974. Styrelseledamot sedan 2020. Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan, VD för Humlegården Fastigheter AB. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Catella AB och Centrum för AMP. Styrelsesuppleant i Fastighetsägarna Sverige AB. Oberoende till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare. Aktieinnehav i Platzer, 2 500 B-aktier.

**Maximilian Hobohm**, född 1990. Styrelseledamot sedan 2021. MBA från Copenhagen Business School och en kandidatexamen i Ekonomi från Uppsala universitet. Investment manager, Lazarus Industriförvaltning AB. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Hobohm Brothers Equity AB, Nordpolen Ventures AB och AH Automation AB. Del av ägarfamiljen Hobohm/Hielte, ägare av Neudi & CoAktieinnehav i Platzer, 1 044 421 via bolag. Beroende till bolagets större aktieägare. Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

**Henrik Forsberg Schoultz**, född 1985. Styrelseledamot sedan 2021. Civilingenjörsexamen från Chalmers Tekniska Högskola samt studier på mastersnivå inom Business Administration från Georgia Institute of Technology. VD för Neudi & co. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i CellMark Investment AB, Neudigruppen AB och Apotea AB. Aktieinnehav i Platzer 2 000 B-aktier. Beroende till bolagets större aktieägare. Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

### **Ledningsgrupp**

**Per-Gunnar Persson**, född 1965, *VD*, anställd sedan 2008. Civilingenjör väg- och vatten, Chalmers Tekniska Högskola. Aktieinnehav i Platzer: 321 797 B-aktier (privat och via bolag) samt 500 000 köpoptioner (privat och via bolag).

**Fredrik Sjudin**, född 1974, *CFO*, anställd sedan 2018. Civilekonom Finans, Handelshögskolan vid Örebro Universitet. Aktieinnehav i Platzer: 23 746 B-aktier (via bolag).

**Karoliina Callavik**, född 1969, *Verksamhetsutvecklingschef*, anställd sedan 2020. Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan och Civilekonom, Stockholms Universitet. Aktieinnehav i Platzer: 23 946 B-aktier (privat och via bolag).

**Mikael Dotevall**, född 1989, *Affärsområdeschef Kontor*, anställd sedan 2014. Civilingenjör Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola. Aktieinnehav i Platzer: 23 946 B-aktier (privat och via bolag).

**Karin Pull**, född 1979, *HR-chef*, anställd sedan 2016. Magister Human Resources, Göteborgs Universitet. Aktieinnehav i Platzer: 11 873 B-aktier (via bolag).

**Kristina Arelis**, född 1977, *Kommunikations- och marknadschef*, anställd sedan 2015. Studier i ekonomi och lingvistik, Stockholms Universitet, Marknadsekonom Frans Shartaus Handelsinstitut. Aktieinnehav i Platzer: 23 746 B-aktier (via bolag).

**Henrik Axelsson**, född 1974. *Affärsutvecklingschef*, anställd sedan 2020. Civilingenjör Väg och Vatten, Chalmers Tekniska högskola. Aktieinnehav i Platzer: 23 746 B-aktier (via bolag).



## **Aktieägare**

De 10 största aktieägarna i Platzer, per 31 december 2022:

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Röster (%)</b>
Neudi & Co (fd Ernström & Co)	17 500 000	38,9
Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän	16 375 112	20,5
Länsförsäkringar Skaraborg	119 468 000	14,2
Familjen Hielte / Hobohm	18 028 449	6,0
Fjärde AP-fonden	9 752 606	3,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	119 844 595	2,6
Handelsbanken Fonder	119 095 029	2,0
SEB Investment Management	4 263 708	1,4
Lesley Invest (inkl privata innehav)	4 030 562	1,3
State Street Bank and Trust Co	3 858 186	1,3
Övriga ägare	25 599 616	8,5
<b>Totalt</b>	<b>119 815 863</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 31 december 2022 ett marknadsvärde om 55 Mdr SEK.

Wihlborgs revisor är registrerade revisionsbolaget Deloitte AB, org.nr 556271-5309 och Wihlborgs huvudrevisor är auktoriserade revisorn Richard Peters. Richard Peters valdes på årsstämman 2022 som huvudansvarig revisor intill årsstämman 2023.

Wihlborgs styrelse utgörs av Anders Jarl, Tina Andersson, Jan Litborn, Johan Röstin, Anna Werntoft, Amela Hodzic och Lennart Mauritzson.

**Anders Jarl**, född 1956. Invald i styrelsen 2004. Ordförande sedan 2018. Utbildning: Civilingenjör Lunds tekniska högskola. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Platzer Fastigheter Holding AB och Brinova Fastigheter AB. Aktieinnehav i Wihlborgs, 1 299 294 aktier.

**Tina Andersson**, född 1969. Ledamot sedan 2014. Utbildning: Civilekonom Lunds universitet. Huvudsakliga sysselsättning: Direktör konsumentupplevelse och kommunikation Fiskars Group. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Älvsbyhus AB och Malmö FF. Aktieinnehav i Wihlborgs, 8 000 aktier via bolag.

**Jan Litborn**, född 1951. Invald i styrelsen 2018. Utbildning: Jur.kand. (advokat) vid Stockholms universitet, Handelshögskolan i Stockholm (ej examen). Huvudsakliga sysselsättning: Managing Partner, delägare och advokat, Born Advokater. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Fabege AB, Arenabolaget i Solna AB, I.A. Hedin Bil AB och Buildroid AB. Styrelseledamot i Profi Förvaltning AB, Consensus Asset Management AB, Tuve Holding AB och Anders Hedin Invest AB. Aktieinnehav i Wihlborgs 10 000.

**Anna Werntoft**, född 1970. Invald i styrelsen 2022. Utbildning: Civilekonom Lunds universitet. Huvudsakliga sysselsättning: Chief Transformation officer Ikano Bank AB. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Minc AB. Inget aktieinnehav i Wihlborgs.

**Johan Röstin**, född 1962. Invald i styrelsen 2022. Utbildning: Företagsekonomi och sociologi Lunds universitet (ej examen). Huvudsakliga sysselsättning: Egen rådgivningsverksamhet. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Velove Bikes AB. Inget aktieinnehav i Wihlborgs.

**Amela Hodzic**, född 1974. Invald i styrelsen 2021. Utbildning: Magisterexamen ekonomisk historia, Lunds universitet, Filosofie kandidatexamen, tyska, Lunds universitet. Huvudsaklig sysselsättning: Kommunikationschef, Serviceförvaltningen, Malmö Stad. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Skurups Sparbank, Camp Scandinavia (Allard Support for Better Life AB) samt FramtidNu. Inget aktieinnehav i Wihlborgs.

**Lennart Mauritzson**, född 1967. Invald i styrelsen 2021. Utbildning: Civilekonom, Högskolan i Halmstad/Lunds universitet, jurist Lunds universitet (ej examen). Huvudsaklig sysselsättning: VD & Koncernchef Backahill AB. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Catena AB. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB (publ), Fabege AB (publ) och Rögle Marknads AB. Inget aktieinnehav i Wihlborgs.

### **Koncernledning**

**Ulrika Hallengren**, född 1970, VD, anställd i Wihlborgs sedan 2010. Utbildning: Högscoleingenjör bygg Lunds Tekniska Högskola. Aktieinnehav i Wihlborgs, 319 274 privat och via bolag.

**Arvid Liepe**, född 1967, *Ekonomi- och finanschef*, anställd i Wihlborgs sedan 2013. Utbildning: Civilekonom Handelshögskolan i Stockholm. Aktieinnehav i Wihlborgs, 230 697 privat och via bolag.

**Tove Gleisner**, född 1984, *HR chef*, anställd i Wihlborgs sedan 2020. Utbildning: Fil. Kand. i Human Resource Management, Uppsala universitet. Inget aktieinnehav i Wihlborgs.

**Andreas Ivarsson**, född 1977, *Projekt & utvecklingschef*, anställd i Wihlborgs sedan 2017. Utbildning: Fastighetsutveckling, organisation, ledarskap, marknadsföring Högskolan i Kalmar, Kungliga Tekniska Högskolan, Malmö universitet. Aktieinnehav i Wihlborgs, 13 153 via bolag.

**Magnus Lambertsson**, född 1977, *Regionchef Helsingborg*, anställd i Wihlborgs sedan 2020. Utbildning: Kandidatexamen i fastighetsvetenskap Malmö universitet. Aktieinnehav i Wihlborgs: 14 421 privat och via bolag.

**Maria Ivarsson**, född 1972, *Regionchef Lund*, anställd sedan 2018. Utbildning: MBA Executive Master of Management and Leadership MGruppen. Aktieinnehav i Wihlborgs 13 153 via bolag.

**Mia Rolf**, född 1971, *Marknads- och kommunikationschef*, anställd sedan 2021. Utbildning: Fil.kand. i Medie- och Kommunikationsvetenskap, EFL Executive MBA. Inget aktieinnehav i Wihlborgs.

**Peter Olsson**, född 1979, *Regionchef, Malmö*, anställd sedan 2017. Utbildning: Civilingenjör vid Lunds Tekniska Högskola. Aktieinnehav i Wihlborgs, 13 153 via bolag.

### **Aktieägare**

De 10 största aktieägarna i Wihlborgs, per 31 december 2022:

	<b>Antal aktier</b>	<b>Röster (%)</b>
<b>Aktieägare</b>		
Backahill AB	34 075 818	11,1
Länsförsäkringar fondförvaltning	18 012 888	5,9
SEB Investment Management	17 351 013	5,6
Swedbank Robur Fonder	14 572 993	4,7
Handelsbanken Fonder	9 848 901	3,2
Norges Bank	7 327 465	2,4
Familjen Qviberg	4 882 000	1,6
AMF fonder	4 563 894	1,5

Nordea Fonder	4 325 829	1,4
Livförsäkringsbolaget Skandia	3 822 104	1,2
Övriga	188 644 007	61,4
Totalt	307 426 912	100,0

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR LÅN UNDER MTN-PROGRAM

daterade den 4 april 2023

---

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>1</sup>, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial och Svenska Handelsbanken AB (publ) om MTN-program genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Medium Term Notes*.

---

<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.

## 1. DEFINITIONER

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

<b>”Born Advokater”</b>	är Born Advokater 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, Born Advokater, 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, midsommarafteon, 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), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Svenska Handelsbanken AB (publ) 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 15;
<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 16;

<b>”Borns Legal Opinion”</b>	är, i förhållande till ett Lån en legal opinion för kommande dragningar under MTN-programmet från Born Advokater avseende bl.a. giltigheten av Pantsättarens åtaganden under MTN-programmet och Lånet samt Säkerheten;
<b>”Godkänt Värderingsinstitut”</b>	<p>är vart och ett av:</p> <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),</li> <li>(v) CBRE Sweden AB (org.nr 556446-8618), och</li> <li>(vi) 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>	<p>är vart och ett av:</p> <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> <p>vilka vart och ett är hel- och direktägt av motsvarande Ägare;</p>
<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: <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>b) det sammanlagda beloppet av Pantbrev och Pantbrevsansökningar enligt relevant Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal som ställts som säkerhet för relevanta Koncerninterna Lån; och</li> <li>c) summan av relevanta Koncerninterna Lån vilka finansieras av det relevanta HoldCo-lånet;</li> </ul>
<b>”Lånecertifikat”</b>	är ett intyg utfärdat av ett HoldCo som görs under och i enlighet med ett i HoldCo-låneavtal angivet formulär;
<b>”Lånevillkor”</b>	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;
<b>”Lösandag”</b>	är dag som anges i underrättelse om förtida inlösen enligt punkt 11.2;
<b>”MTN”</b>	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;
<b>”MTN-program”</b>	är Bolagets MTN-program för vilket dessa Allmänna Villkor gäller;
<b>”Nominellt Belopp”</b>	är det belopp för varje MTN som anges i Slutliga Villkor (minskat med eventuellt återbetalt belopp);
<b>”Oåterkalleligt Betalningsuppdrag”</b>	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;
<b>”Pant- och efterställningsavtalet”</b>	är det pant- och efterställningsavtal, se Del V av Lånevillkoren, varigenom Bolaget till Fordringshavarna (som företräds av Säkerhetsagenten) och Säkerhetsagenten pantsatt: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Bolagets rättigheter under HoldCo-lånen med Vidhängande Säkerhet,</li> </ul>

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 8 förordning (EU) 2017/1129;

<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 20.2;
<b>”Referensbanker”</b>	är Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ).
<b>”Reglerad Marknad”</b>	är en reglerad marknad såsom definieras i Direktiv 2014/65/EU <sup>2</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>”Räntebas”</b>	är med avseende på Lån med Rörlig Ränta, räntebasen STIBOR som anges i de Slutliga Villkoren eller någon referensränta som ersätter STIBOR i enlighet med avsnitt 8 (Byte av Räntebas).
<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 Born Advokater eller annan välrenommerad och för uppdraget som Standby Facilitator väl lämpad svensk advokatbyrå som kan komma att ersätta Born Advokater att som Standby Facilitator utföra på Standby Facilitator tillkommande åtaganden enligt dessa villkor;
<b>”Startdag För Ränteberäkning”</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 räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitiv:s sida ”STIBOR=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för SEK under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller</li> </ul>

<sup>2</sup> Direktiv 2014/65/EU har ersatt direktiv 2004/39/EG.

- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränateperioden enligt punkten (a), medelvärde (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (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 Ränateperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränateperioden;

**”Svenska Kronor” och  
”SEK”  
”Säkerheten”**

är den lagliga valutan i Sverige;

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;

**”Säkerhetsagentavtalet”**

är Avtalet mellan Säkerhetsagenten och Bolaget varigenom Säkerhetsagenten utses;

**”Säkerhetsagenten”**

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 19;

**”Testdag”**

är den sista dagen i varje kalenderkvartal med start den 31 mars 2015;

**”Tillåten Finansiell  
Skuldsättning”**

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;

**”Utbetalningsbegäran”**

är en begäran om utbetalning av ett Holdco-Lån under något av Holdco-låneavtalen;

**”Utgivande Institut”**

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 12.1;
<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>Fabege</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 informationssystemet Refinitiv:s 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) Borns Legal Opinion, vederbörligen utfärdad.<sup>3</sup>
- (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.

---

<sup>3</sup> Utfärdad under Born Advokaters tidigare firmanamn Advokatfirman Glimstedt.

- (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 överlåtna 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 Lånecertifikat, 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 godkänts 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) Borns Legal Opinion, vederbörligen utfärdad.
- (b) Kopia av Allmänna Villkor daterade 4 april 2023 för MTN, vederbörligen undertecknat av Bolaget.
- (c) Kopia av relevanta Slutliga Villkor, vederbörligen undertecknat av Bolaget.
- (d) Original av varje Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal, vederbörligen undertecknat av parterna därtill.

- (e) Överlämnande av Pantbreven, 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.
- (f) Kopia på Fullständiga Marknadsvärderingar avseende relevanta Fastigheter (maximalt sex månader gamla).
- (g) Original av relevanta Utbetalningsbegäran, vederbörligen undertecknade av parterna därtill.
- (h) Original av relevanta Låncertifikat, vederbörligen undertecknade av parterna därtill.
- (i) Kopia av relevanta underrättelser om nytt Koncerninternt Låne- och pantsättningsavtal från HoldCo till Bolaget och Säkerhetsagenten under relevant Huvudpantavtal, vederbörligen undertecknade av parterna därtill.
- (j) Kopia av Bolagets gällande bolagsordning och registreringsbevis.
- (k) 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 godkänts och det beslutats att underteckna dem.
- (l) Kopia av relevanta HoldCo:s, relevanta PropCo:s och relevanta PropCo-Andelsägares bolagsordningar och registreringsbevis.
- (m) 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.
- (n) 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 förfallodag 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. 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 24.1, ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 9.2 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 17. 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 För Lån som löper med ränta ska räntan beräknas på Nominellt belopp om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

7.3 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 Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 8 (Byte av Räntebas). Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 24.1 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 beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas.

c) Nollkuponglån

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

7.4 Ränta (i förekommande fall) erläggs på aktuell Ränteförfallodag.

7.5 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.

7.6 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. BYTE AV RÄNTEBAS

8.1 Om en Triggerhändelse som anges i 8.2 nedan har inträffat ska Bolaget i samråd med Ledarbanken initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering samt initiera åtgärder för att bestämma nödvändiga administrativa, tekniska och operativa ändringar av Lånevillkoren för att tillämpa, beräkna och slutligt fastställa den tillämpliga Räntebasen. Det föreligger ingen skyldighet för Ledarbanken att medverka till sådant samråd eller bestämmande enligt ovan. Om Ledarbanken inte medverkar i ett sådant samråd eller bestämmande ska Bolaget, på Bolagets bekostnad, snarast utse en Oberoende Rådgivare för att initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma det nämnda. Förutsatt att Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar har slutligt fastställts senast innan den relevanta Räntebestämningssdagen ska ändringarna tillämpas från och med nästkommande Ränteperiod, dock alltid med beaktande av eventuella tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden och beräkningsmetoder som är tillämpliga i förhållande till sådan Ersättande Räntebas.

8.2 En triggerhändelse är en eller flera av följande händelser ("Triggerhändelse") som innebär:

- a) att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) har upphört att existera eller upphört att tillhandahållas i minst fem (5) på varandra följande Bankdagar till följd av att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) upphör att beräknas eller administreras;
- b) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen eller (ii) Administratören av Räntebasen med information om att Administratören av Räntebasen inte längre tillhandahåller aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) permanent eller på obestämd tid och att det vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses att fortsätta tillhandahålla Räntebasen;
- c) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) inte längre är representativ för den underliggande marknaden som Räntebasen är avsedd att representera och Räntebasens representativitet kommer inte att kunna återställas, enligt tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen;
- d) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen med konsekvensen att det är olagligt för Bolaget eller det Administrerande Institutet att beräkna betalning till Fordringshavare genom att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) eller att det av annan orsak blivit förbjudet att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån);
- e) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från i vardera fall konkursförvaltaren för Administratören för Räntebasen eller från förvaltaren enligt krishanteringsregelverket, med information enligt (b) ovan; eller
- f) ett Offentliggörande har gjorts varpå den offentliggjorda Triggerhändelsen som anges i (b) till (e) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.

8.3 Om ett Offentliggörande har gjorts får Bolaget (utan att någon skyldighet föreligger), om det är möjligt att vid sådan tidpunkt bestämma Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och övriga ändringar, i samråd med Ledarbanken eller genom att utse en Oberoende Rådgivare, initiera åtgärder som framgår av 8.1 ovan för att slutligt fastställa Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och övriga ändringar, för att övergå till Ersättande Ränthebas vid en tidigare tidpunkt.

8.4 Om en Triggerhändelse som anges i någon av paragraferna (a) till (e) i definitionen av Triggerhändelse har inträffat men ingen Ersättande Ränthebas och Spreadjustering har slutligen fastställts senast innan efterföljande Ränthebestämningsdag eller om sådan Ersättande Ränthebas och Spreadjustering har slutligen fastställts men inte kan tillämpas i samband med efterföljande Ränthebestämningsdag på grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden, ska räntan för nästkommande Räntheperiod vara:

- (a) om tidigare Ränthebas är tillgänglig så ska den bestämmas enligt villkoren som skulle gälla för Ränthebasen som om ingen Triggerhändelse hade inträffat; eller
- (b) om tidigare Ränthebas inte är tillgänglig eller inte längre kan användas i enlighet med tillämplig lag eller reglering, den ränta som fastställts för senast föregående Räntheperiod.

Denna bestämmelse är tillämplig på ytterligare efterföljande Räntheperioder förutsatt att alla relevanta åtgärder har vidtagits avseende tillämpningen av och de justeringar som framgår av detta avsnitt 8 (*Byte av Ränthebas*) inför varje sådan efterföljande Ränthebestämningsdag, men utan framgång.

8.5 Innan Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och övriga ändringar blir effektiva ska Bolaget meddela Fordringshavare, Administrerande Institut samt Euroclear Sweden i enlighet med avsnitt 22 (*Meddelanden*) omedelbart efter att Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren slutligt fastställt Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och nödvändiga ändringar och av informationen ska även framgå när ändringarna blir tillämpliga. Om MTN är upptagna till handel på Reglerad Marknad ska Bolaget även informera börsen om ändringarna.

8.6 Ledarbanken, Oberoende Rådgivare och Administrerande Institut som utför åtgärder i enlighet med detta avsnitt 8 (*Byte av Ränthebas*) ansvarar inte för någon skada eller förlust som orsakas av beslut, åtgärder som vidtas eller utelämnas av denne i samband med bestämmande och slutligt fastställande av Ersättande Ränthebas, Spreadjustering eller därtill efterföljande ändringar av Lånevillkoren, såvida inte direkt orsakad av dess grova vårdslöshet eller uppsåtliga agerande. Ledarbanken, den Oberoende Rådgivaren och det Administrerande Institutet ansvarar aldrig för indirekt skada eller följdförluster när denne utför åtgärder enligt detta avsnitt.

8.7 I detta avsnitt 8 (*Byte av Ränthebas*) har följande definierade termer den betydelse som anges nedan:

”**Administratör av Ränthebas**” är Swedish Financial Benchmark Facility AB (SFBF) i förhållande till STIBOR eller någon aktör som ersätter som administratör av Ränthebasen.

”**Ersättande Ränthebas**” är:

- (i) den skärm- eller referensränta, och den metodologi för beräkning av löptid samt beräkningsmetoder med hänsyn till skuldinstrument med liknande ränthevillkor som MTN, som

formellt rekommenderas av Relevant Nomineringsorgan som efterträdare eller ersättare till Räntebasen ; eller

- (ii) om ingen sådan ränta kunnat utses enligt (i), sådan annan ränta som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren bestämmer är mest jämförbar med Räntebasen.

För undvikande av tvivel, om Ersättande Räntebas skulle upphöra att finnas ska denna definition tillämpas mutatis mutandis på sådan ny Ersättande Räntebas.

”**Oberoende Rådgivare**” är ett oberoende finansinstitut eller väl ansedd rådgivare på skuldkapitalmarknaderna där Räntebasen vanligen används.

”**Offentliggörande**” är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information enligt vad som anges i 8.2 (b) till 8.2 (e) om att händelser eller omständigheter som anges däri kommer att inträffa.

”**Relevant Nomineringsorgan**” är, med förbehåll för tillämplig lagreglering, i första hand relevant tillsynsmyndighet och i andra hand tillämplig centralbank, eller arbetsgrupp eller kommitté på uppdrag av någon av dessa eller, i tredje hand, Finansiella stabilitetsrådet eller någon del därav.

”**Spreadjustering**” är en justeringsmarginal eller en formel eller metod för beräkning av en justeringsmarginal som ska tillämpas på Ersättande Räntebas och som:

- (i) är formellt rekommenderad av Relevant Nomineringsorgan i förhållande till den ersatta Räntebasen; eller
- (ii) om inte (i) ovan är tillämplig, den justeringsmarginal som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren anser skälig att använda i syfte att i möjligaste mån eliminera eventuella värdeöverföringar mellan parterna till följd av ett ersättande av Räntebasen och som vanligen tillämpas vid liknande transaktioner på skuldkapitalmarknaden.

## 9. DRÖJSMÅLSRÄNTA

9.1 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 9.2 - 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.

9.2 Beror dröjsmålet av sådant hinder för Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden som avses i punkt 24.1, 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).

## 10. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP

10.1 Lån förfaller till betalning på Återbetalningsdagen med det Nominellt 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. Ränta enligt avsnitt 7 (*Ränta*) betalas på aktuell Ränfeförfallodag.

- 10.2 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.

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

- 11.1 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 11.

- 11.2 Om Slutliga Villkor innehåller en rätt till förtida inlösen för Bolaget i enlighet med punkt 11.1 har Bolaget rätt att påkalla förtida inlösen enligt detta avsnitt 11 genom underrätta Fordringhavarna 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, Lösandagen, 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.

- 11.3 Lösandag ska infalla tidigast 20 och senast 40 Bankdagar efter att meddelandet i punkt 11.2 tillställts Fordringshavare, dock att om Lösandagen inte är en Bankdag ska som Lösandag anses närmast påföljande Bankdag.

## **12. ÅTERKÖP VID ÄGARFÖRÄNDRING**

- 12.1 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 Ägarna i Bolaget gemensamt, direkt eller indirekt, har Kontroll över Bolaget.

- 12.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 12.1 meddela Fordringshavarna om detta genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 22. Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.

- 12.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast 20 och senast 40 Bankdagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 12.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.

- 12.4 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 14.5 erläggas.

- 12.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget senast 10 Bankdagar före Återköpsdagen.

## **13. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**

- 13.1 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.

13.2 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.

13.3 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.

13.4 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.

## 14. UPPSÄGNING AV LÅN

14.1 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) ovan, punkten ”Gröna MTN” i Slutliga Villkor eller, om Gröna Villkor är tillämpliga, punkten ”Användning av nettobelopp” i Slutliga Villkor, 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.

- 14.2 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 tillställa 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.
- 14.3 Emissionsinstitutet ska inte anses ha information om Bolaget, Koncernbolag, dess verksamheter eller förhållanden som avses i detta avsnitt 14 om inte sådan information har lämnats Emissionsinstitutet av Bolaget. Emissionsinstitutet är inte skyldiga att bevaka om förutsättningarna för uppsägning enligt detta avsnitt 14 föreligger.
- 14.4 Bolagets skyldigheter att lämna information enligt föregående punkt 14.2 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.
- 14.5 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 14.1 ska:
- a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och
  - b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms enligt följande formel per dagen 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.

## 15. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 15.1 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.

- 15.2 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 15.1 (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.
- 15.3 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.
- 15.4 Kallelsen enligt punkt 15.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmaktsformulär. 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.
- 15.5 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.
- 15.6 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.
- 15.7 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.
- 15.8 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.
- 15.9 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, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 8 (*Byte av Räntebas*)) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
  - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 15;
  - (c) gäldenärsbyte;
  - (d) byte av Säkerhetsagent enligt punkt 19.2 (för sådant beslut gäller även vad som särskilt anges i punkt 19.2); samt
  - (e) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 15.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 15.9 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 20) samt förtida uppsägning av Lån.
- 15.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 15.9 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).
- 15.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Säkerhetsagenten kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 15.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 15.11 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.
- 15.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Emissionsinstitutet under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 15.14 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.
- 15.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs 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.
- 15.16 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.

15.17 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 15.1 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.

15.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 22. Säkerhetsagenten ska på Fordringshavares och Emissionsinstitutens begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

## 16. GENERELLT FORDRINGSHAVARMÖTE

16.1 Utöver vad som anges under avsnitt 15 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**").

16.2 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.

16.3 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.

16.4 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.

16.5 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.

## 17. SÄKERHET FÖR MTN

17.1 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.

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

- 18.1 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.
- 18.2 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.
- 18.3 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.
- 18.4 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 18.1 ovan).

## **19. BYTE AV SÄKERHETSAGENT**

- 19.1 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.

- 19.2 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.
- 19.3 Vid byte av Säkerhetsagent enligt punkt 19.1 eller 19.2 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.
- 19.4 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 överenskomms 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.

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

- 20.1 Bolaget och Säkerhetsagenten (för Fordringshavarnas räkning) äger, efter överenskommelse parterna sinsemellan, justera klara och uppenbara fel i Lånevillkoren.
- 20.2 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. Administrerande Institut avseende visst Lån får dock inte avträda med mindre än att ett nytt Administrerande Institut utses i dess ställe för sådant Lån.
- 20.3 Bolaget och Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren får, utan Fordringshavarens medgivande, överenskomma om justeringar i Lånevillkoren och genomföra sådana ändringar i Lånevillkoren i enlighet med vad som framgår av avsnitt 8 (*Byte av Räntebas*), vilka blir bindande för de som omfattas av Lånevillkoren.
- 20.4 Ändring eller eftergift av Lånevillkoren i andra fall än enligt punkterna 20.1 till 20.3 ska ske genom beslut vid Fordringshavarmöte enligt avsnitt 15.
- 20.5 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 20.6 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 13.4.

20.7 Ändring eller eftergift av Lånevillkoren i enlighet med detta avsnitt 20 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 22 och publiceras i enlighet med punkt 13.4.

## **21. PRESKRPTION**

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

21.2 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).

## **22. MEDDELANDEN**

22.1 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.

22.2 Meddelande ska tillställas Bolaget, Säkerhetsagenten och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.

22.3 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.

22.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

## **23. 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.

## **24. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M M**

24.1 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, pandemi 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.

24.2 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.

24.3 Föreligger hinder för Säkerhetsagenten eller Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 24.1 ovan att vidta åtgärd enligt Lånevillkoren, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.

24.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

**25. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**

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

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

---

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Stockholm den 4 april 2023

SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB (PUBL)

---

---



## Del II

### 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 förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). 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**

[Emission av Gröna MTN uppgående till SEK [•] under Bankens MTN-program.]

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor för ovan nämnda MTN-program för MTN av den [9 februari 2015]/[9 februari 2016]/ [9 februari 2017]/[7 februari 2019]/[10 februari 2020]/[22 mars 2022]/[4 april 2023] jämte nedan angivna Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren för Bolagets MTN-program återges i Bolagets Grundprospekt, vilket utgör ett grundprospekt enligt artikel 8 i Prospektförordningen och som har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den [datum], jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 23 i Prospektförordningen (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt denna förordning i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU i den mån implementerat i den relevanta medlemsstaten) 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 Prospektförordningen 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 [ <i>infoga datum</i> ], 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 Rönteförfalldag
	(iii)	Rönteförfalldag/-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 Rönteförfalldagen. <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 Ränteperiod, första gången den [•]
	(iv)	Ränteperiod:	Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag
	(v)	Ränteförfallodagar/-ar:	Den [•], [•],[•] och den [•] varje år, första gången den [•] och sista gången [på Återbetalningsdagen/den [•]].
	(vi)	Dagberäkningsmetod:	[30/360] [Faktisk/360]
	(v)	Riskfaktorer	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)	Riskfaktorer	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>Gröna MTN:</b>	[Ej tillämpligt]/[•] [Grönt ramverk daterat den [•] gäller för detta Lån.] I enlighet med riskfaktorn med rubriken "Risker förenade med Gröna MTN" i Grundprospektet.	
16.	<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]
17.	<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>
18.	<b>Kreditbetyg för Lån:</b>		[Specificera/Ej tillämpligt]
19.	<b>Datum för styrelsebeslut till grund för upprättandet av emissionen:</b>		[Infoga datum för styrelsens beslut]
20.	<b>Utgivande Institut:</b>		[ett eller flera av Swedbank AB (publ), Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial eller Svenska Handelsbanken AB (publ) <i>Specificera</i> ]
21.	<b>Administrerande Institut:</b>		[Swedbank AB (publ), Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Svenska Handelsbanken AB (publ) <i>Specificera</i> ]
22.	<b>ISIN:</b>		SE[•]
23.	<b>Rådgivare:</b>		[•]
24.	<b>Nettobelopp:</b>		[SEK] [•] minus transaktionskostnader och avgifter
25.	<b>Användning av nettobelopp</b>		[Allmän finansiering av Bolagets verksamhet]/[I enlighet med det Gröna ramverket]

## INFORMATION OM FASTIGHETERNA I SÄKERHETSPOLEN

Information om Fastigheterna (fastighetsbeteckning, marknadsvärde och LTV) i säkerhetspoolen finns att tillgå på (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:
	a) Catena: området längs motorvägarna E4, E6, E20 och E22 mellan Malmö, Helsingborg, Göteborg och Stockholm samt knutpunkterna Nässjö, Katrineholm och Hallsberg längs järnvägsbanan,
	b) Diös: tätorterna Borlänge, Falun, Gävle, Luleå, Skellefteå, Sundsvall, Umeå samt Östersund,
	c) Fabège: Stockholms innerstad, dvs. Stockholm city, Södermalm, Norrmalm, Östermalm och Kungsholmen, Hammarby Sjöstad samt Solna, dvs. Solna Business Park och Arenastaden,
	d) Platzer: Göteborgs kommun, Mölndals kommun samt Härryda kommun, och
	e) Wihlborgs: Malmö kommun, Lunds kommun, Helsingborgs kommun samt Burlövs kommun;
<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, sjuttioåtta (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 sjuttiosju (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 sjuttioåtta (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 Fastighetsvärde, 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:

"**Born Advokater**" avser Born Advokater 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 överförts till TB-kontot.

**”Borns Legal Opinion”** avser, i förhållande till ett Lån, en legal opinion från Born Advokater (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 långivare 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 långivare 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 återopandet 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 lagfarne 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 4 april 2023

### 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.

”**Borns Legal Opinion**” avser en legal opinion från Born Advokater 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), CBRE Sweden AB (org.nr 556446-8618) 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 överenskommit 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 Rönteperioden.

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 Röntebetalningsdag.

## **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 fullgörelse 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 panthavare 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 Förpliktelsena.

## **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 Förpliktelsena.
- 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, Vasagatan 38, 2 tr, 111 20 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 Långivaren 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 Panthavaren 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 Panthavarens rättigheter härunder.

### **7.2** Pantsättaren ska bistå Panthavaren 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 Panthavaren har förklarat de Säkerställda Förpliktelseerna helt eller delvis förfallna till betalning, får Panthavaren förutom andra rättsmedel som anges häri eller som annars är tillåtna enligt lag, inom ramarna för tvingande lag, på sätt som Panthavaren 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) 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) 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 Panthavaren 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 företräda 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 värdetidpunkt per den aktuella Testdagen.

”**Funding-kostnader**” avser Långgivarens skäligena 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] [Fabège: 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 Ränta på Lånet på varje Röntebetaldningsdag.

## 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 aktieföretag*; PropCo-Andelsbevis (vilka alltid ska vara utfärdade) representerande samtliga aktier i PropCo, vederbörligen överlåtna 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 handelsföretag*; samtliga PropCo-Andelsbevis (vilka alltid ska vara utfärdade) vederbörligen överlåtna 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 Förpliktelseerna 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 aktieföretagslagen (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 pant 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 pant i de tillgångar och enligt vad som anges ovan, 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 pant 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 ingåendet 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, gäldenärsbyte 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 sänder 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 Pantbrevet 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 Pantbrevet 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 ingåendet, 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 skäligen bedömda oåterkalleliga 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 Pantbrevet, 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 åsidosätts 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 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) 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 Överlåtelser, 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:*

## 6 INFORMATION OM SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB (PUBL)

### 6.1 Allmänt

Bolagets firma och handelsbeteckning är Svensk FastighetsFinansiering AB (publ). Bolagets LEI-nummer är 5493002YD4MUDIBFQN78. Firman registrerades hos Bolagsverket 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, 111 20 Stockholm med besöksadress Vasagatan 38, 2 tr i Stockholm. Telefonnummer till växeln är 08 – 508 906 00, d.v.s. samma växelnummer som Hansan AB. Bolagets hemsida är [www.svenskfastighetsfinansiering.se](http://www.svenskfastighetsfinansiering.se). Informationen på Bolagets hemsida ingår inte i Grundprospektet såvida sådan inte införlivats i Grundprospektet genom hänvisning.

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 offentligt 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.

### 6.2 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 som 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.

### 6.3 Tvister och myndighetskrav

Bolaget är inte motpart i tvist eller driver tvister. Det finns inte några myndighetskrav framställda mot Bolaget.

### 6.4 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, Vasagatan 38, 2 tr, 111 20 Stockholm med besöksadress Vasagatan 38, 2 tr i Stockholm. SFF Holdings verksamhet består uteslutande av att äga aktier i SFF. SFF har inga dotterbolag. SFF och SFF Holding utgör således tillsammans den enda koncern som SFF ingår i, se sidan 23 i Grundprospektet för att få en tydligare överblick över koncernen.

## 6.5 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 främst på den långa MTN-marknaden. Det innebär att man kan ha framförhållning och i god tid planera för emissioner och finansiella aktiviteter. Bolaget arbetar även med efterlevnadsintyg (3 månader innan obligationsförfall) för att säkerställa att bolagets låntagare har säkerställda kreditfaciliteter eller likvida medel för att lösa in förfallande lån till bolaget.

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 betydande negativa förändringar i Bolagets finansiella ställning eller framtidsutsikter ägt rum. Det har heller inte inträffat några betydande förändringar i Koncernens finansiella resultat eller ställning under perioden från utgången av den senaste räkenskapsperiod, för vilken finansiell har offentliggjorts, och dagen för detta Grundprospekt. 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 eller solvens under det innevarande räkenskapsåret.

## 6.6 Förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan

Bolagets revisor är registrerade revisionsbolaget Deloitte AB, org.nr 556271-5309, 113 79 Stockholm. Bolagets huvudrevisor är auktoriserade revisorn Peter Ekberg, c/o Deloitte AB, 113 79 Stockholm. Deloitte AB är vald till revisor för tiden intill dess årsstämma har hållits under 2023.

Bolagets styrelse utgörs av Åsa Bergström (styrelseordförande) samt styrelseledamöterna David Silvesjö, Rolf Larsson, Arvid Liepe, Claes Helgstrand och Fredrik Sjudin. Samtliga styrelseledamöter kan nås via Bolagets adress c/o Hansan AB, Vasagatan 38, 2 tr i Stockholm. Närmare beskrivning av samtliga styrelseledamöter finns nedan, där en beskrivning också görs av styrelseledamöternas viktigaste sysselsättningar utanför Bolaget, i den mån de är betydande för Bolaget.

**Rolf Larsson**, född 1964, CFO och anställd i Diös Fastigheter AB sedan 2005. Tidigare arbetslivserfarenhet: Tillförordnad VD för Inlandsbanan, administrativ chef för Haninge Bostäder samt redovisningsansvarig för Haninge hem. Utbildning: Civilekonom och Executive MBA. Externa uppdrag: Styrelseledamot i SFF Holding.

**David Silvesjö**, född 1979, finanschef på Catena AB. Högskolan i Skövde. Tidigare Finanscontroller/IR på Catena. Tidigare Finance & funding manager och concerncontroller på Heimstaden samt olika roller inom Swedbank och Swedbank markets. Externa uppdrag: Styrelseledamot i SFF Holding. Utbildning: Civilekonom, MSc nationalekonomi

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

**Arvid Liepe**, född 1967, *Ekonomi- och finanschef*, anställd i Wihlborgs sedan 2013.. Externa uppdrag: Styrelseledamot i SFF Holding. Utbildning: Civilekonom Handelshögskolan i Stockholm.

**Fredrik Sjudin**, född 1974, CFO, anställd i Platzer sedan 2018. Externa uppdrag: styrelseledamot i SFF Holding. Utbildning: Civilekonom Finans, Handelshögskolan vid Örebro Universitet.

**Claes Helgstrand**, född 1962, anställd som Bolagets VD och därmed ansvarig för Bolagets löpande verksamhet. Claes Helgstrand har också huvudansvaret för Bolagets emissioner av MTN på den svenska kapitalmarknaden. Förutom sina uppdrag i Bolaget är Claes även styrelseledamot och anställd som VD på Hansan AB. Claes har arbetat ett flertal år med finansieringsfrågor både bilateralt och på kapitalmarknaden. Claes har tidigare arbetat på Citibank AB, Nobel Industrier AB:s finansavdelning, Venantius AB:s finansavdelning och har varit finanschef på Drott AB och Fabège AB. Senast innan Claes började på Hansan AB arbetade han på Fabège AB:s finansavdelning. Externa uppdrag: Styrelseledamot i bland annat SFF Holding.

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.

Övriga medarbetare på Hansan AB förutom Claes Helgstrand (VD) är idag följande personer:

**Lennart Mauritzson**, styrelseordförande

**Magnus Swärdh**, styrelsemedlem

**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 8.1) har ett avtal slutits med Born Advokater KB som i enlighet med avtalet åtar sig att utse en tredje man med erforderlig kompetens att utföra uppdraget i enlighet med Serviceavtalet.

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

Det föreligger inte några intressekonflikter mellan de skyldigheter som personerna inom Bolagets förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan har gentemot SFF och dessa personers privata intressen och/eller andra uppdrag.

### **6.7 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 regelefterlevnad
- Riktlinjer för hantering och rapportering av händelser av väsentlig betydelse
- Instruktion för emissioner av MTN
- Attestordning
- Miljöpolicy
- Skattepolicy
- Riktlinjer för outsourcad verksamhet
- Riktlinjer för riskkontrollfunktionen
- VD-instruktion
- Arbetsordning för styrelsen, samt
- SFFs uppförandekod

### **6.8 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).



## 7 FINANSIELL INFORMATION

### 7.1 Historisk finansiell information

SFF:s årsredovisningar för 2021 och 2022 ska genom hänvisning anses införlivade i Grundprospektet, se avsnitt 9.

#### **7.1.1 Revision av den historiska årliga finansiella informationen**

Revisionsberättelse återges på sidorna 39–41 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2021 och på sidorna 43–45 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Bolagets revisor är det registrerade revisionsbolaget Deloitte AB, org.nr 556271-5309, 113 79 Stockholm. Bolagets huvudansvariga revisor är Peter Ekberg, c/o Deloitte AB, 113 79 Stockholm. Peter Ekberg är auktoriserad revisor och medlem i yrkessammanslutningen FAR. Bolagets revisor är vald för tiden intill dess årsstämma har hållits under 2023. Peter Ekberg var även huvudansvarig revisor under räkenskapsåret 2021.

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.

#### **7.1.2 Betydande förändringar i Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden**

Inga Betydande förändringar har ägt rum vad gäller Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2022 offentliggjordes.



## 8 LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

### 8.1 Försäkran beträffande Grundprospektet

SFF ansvarar för Grundprospektets innehåll och enligt Bolagets kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I den omfattning som följer av lag ansvarar även styrelsen i Bolaget för innehållet i Grundprospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

### 8.2 Finansinspektionens godkännande av prospektet

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

#### 8.2.1 Legal rådgivning till Emittenten

Born Advokater KB har agerat legal rådgivare till Bolaget i samband med etablerandet av MTN-programmet samt vid framtagande av Grundprospektet.

### 8.3 Väsentliga avtal

#### 8.3.1 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 försätts i likvidation eller konkurs. Hansan AB har inte rätt att säga upp avtalet så länge det finns utestående MTN under MTN-programmet.

Born Advokater KB har åtagit sig att hitta ersättare till Hansan AB om Hansan AB försätts i konkurs eller annars blir oförmögen att utföra sitt uppdrag.

#### 8.3.2 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.

### **8.3.3 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.

### **8.3.4 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.

Born Advokater KB 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.

## **8.4 Rättsliga förfaranden, skiljeförfaranden och myndighetsförfaranden**

SFF har de senaste 12 månaderna inte varit och är inte part i något myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som har haft eller kan komma att få betydande effekt på Bolagets eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner heller inte till något myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som skulle kunna uppkomma och som skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

## **8.5 Intressekonflikt med Emissionsinstitutet**

Emissionsinstitutet har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Koncernen än de som följer av deras roller under detta MTN-program. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan genom detta MTN-program och det kan innebära att intressekonflikter finns eller kommer att uppstå i framtiden.

## 8.6 Kreditbetyg

Bolaget har den 13 februari 2020 erhållit kreditratingen BBB+, för sin långsiktiga upplåning, och kreditratingen N-1+, för sin kortsiktiga upplåning, från ratinginstitutet Nordic Credit Rating ("NCR"). Bolagets rating blev konfirmerad (uppdaterad) 2023-02-22. Bolagets kreditrating har stabila utsikter. NCR är ett registrerat bolag vid European Securities Markets Authority (ESMA) och auktoriserat att lämna kreditrating inom EU och EFTA. NCR är etablerat i gemenskapen och registrerat enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009.

Rating är betyg som låntagare kan erhålla från oberoende kreditbedömningsinstitut på sin förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Denna förmåga kallas kreditvärdighet. Närmare förklaring av innebörden av SFF:s erhållna kreditrating kan erhållas från NCR:s hemsida ([www.nordiccreditrating.com](http://www.nordiccreditrating.com)). NCR:s hemsida utgör inte en del av detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen. En rating utgör inte en rekommendation om att köpa, sälja eller inneha värdepapper. Det är var och ens skyldighet att inhämta information om aktuell rating då den kan vara föremål för ändring. NCR konfirmerade SFFs rating 2023-02-22 med stabila utsikter.

Nedanstående tabell anger den ratingskala som används av NCR för ratings på kort respektive lång sikt.

<b>LÅNG SIKT<sup>4</sup></b>	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D/SD
<b>KORT SIKT</b>	N-1+	N-1	N-2	N-3	N-4	N-5				

<sup>4</sup> Plus (+) och minus (-) anges för att visa relativ position inom kreditbetygen AA – B.

## 9 INFORMATION SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING SAMT HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

### 9.1 Allmänna villkor den 10 februari 2020 och den 22 mars 2022

Allmänna villkor av den 10 februari 2020, som återfinns på sid. 34 till och med 64 i Bolagets grundprospekt av den 11 februari 2020 under rubriken "Allmänna villkor", och allmänna villkor av den 22 mars 2022, som återfinns på sid. 35 till och med 64 i Bolagets grundprospekt av den 23 mars 2022 under rubriken "Allmänna villkor" och införlivats i sin helhet genom hänvisning i Grundprospektet. Samtliga grundprospekt i vilka de införlivade Allmänna villkoren finns, är även tillgängliga i elektroniskt format på Bolagets hemsida, [www.svenskfastighetsfinansiering.se/investor-relations/mtn-program](http://www.svenskfastighetsfinansiering.se/investor-relations/mtn-program).

### 9.2 Finansiella rapporter

Bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåren 2021 och 2022 utgör en del av Grundprospektet enligt följande.

<u>Årsredovisning 2021</u>	<b>Sid</b>
Resultaträkning	22
Balansräkning	23
Förändring i eget kapital	24
Kassaflödesanalys	24
Redovisnings- och värderingsprinciper	25
Noter	26–29
Revisionsberättelse	39–41

<u>Årsredovisning 2022</u>	<b>Sid</b>
Resultaträkning	26
Balansräkning	27
Förändring i eget kapital	28
Kassaflödesanalys	28
Redovisnings- och värderingsprinciper	29
Noter	30–33
Revisionsberättelse	43–45

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, registreringsbevis samt Grundprospektet finns tillgängliga för inspektion, under Grundprospektets hela giltighetstid, på Bolagets adress Svensk FastighetsFinansiering AB, c/o Hansan AB, Vasagatan 38, plan 2, 111 20 Stockholm. De kan också beställas i pappersformat från samma adress. Ovanstående årsredovisningar samt delårsrapport, bolagsordning, registreringsbevis samt Grundprospektet finns även tillgängliga i elektroniskt format på Bolagets hemsida [www.svenskfastighetsfinansiering.se](http://www.svenskfastighetsfinansiering.se). Informationen på Bolagets hemsida ingår inte i Grundprospektet såvida sådan inte införlivats i Grundprospektet genom hänvisning.

**EMITTENT****Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)**

Vasagatan 38, 2 tr  
111 20 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 AB (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, Danmark, Sverige Filial**

Norrmalmstorg 1  
Box 7523  
103 92 Stockholm  
Tel: 08-568 805 77

**Svenska Handelsbanken AB (publ)**

Blasieholmstorg 11  
106 70 Stockholm  
Credit Sales 08-463 46 50

**CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE**

**Euroclear Sweden AB**  
Klarabergsviadukten 63  
Box 191  
101 23 Stockholm  
Tel: 08-402 90 00

**SÄKERHETSAGENT****Intertrust (Sweden) AB**

Sveavägen 9  
Box 16285  
103 25 Stockholm  
Tel: 08-402 72 00

**SERVICEAGENT****Hansan AB**

Vasagatan 38, II  
111 20 Stockholm  
Tel: 08-508 906 00

**REVISOR****Deloitte AB**

113 79 Stockholm  
Tel: 075-246 20 00

**LEGAL RÅDGIVARE****Born Advokater KB**

Strandvägen 7A  
Box 5244  
102 45 Stockholm  
Tel: 08-566 119 00