

NP3 FASTIGHETER AB (PUBL)



**PROSPEKT AVSEENDE UPPTAGANDE TILL HANDEL AV SENIORA
ICKE-SÄKERSTÄLLDA INLÖSENBARA GRÖNA OBLIGATIONER OM
200 MILJONER KRONOR MED RÖRLIG RÄNTA**

2020/2024

ISIN: SE0014956686

9 april 2021

Bookrunner och emissionsinstitut



Bookrunner



Detta prospekt godkändes av Finansinspektionen den 9 april 2021 och gäller i upp till 12 månader från och med detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt när prospektet inte längre är giltigt.

Viktig information

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av NP3 Fastigheter AB (publ) ("NP3 Fastigheter", "Bolaget" eller "Emittenten"), ett publikt aktiebolag inkorporerat i Sverige och med huvudkontor på Gärdevägen 5A 856 50 Sundsvall, Sverige och med org.nr. 556749-1963 och LEI-kod 549300MGVITW8GYJHZ50. Prospektet har upprättats i samband med ansökan om upptagande till handel av seniora, icke säkerställda, inlösenbara gröna obligationer om nominellt 200 miljoner kronor med rörliga ränta, denominerade i kronor med förfall 2020/2024 (ISIN: SE0014956686) ("Obligationerna" respektive "Obligationslånet"), som emitterats av Bolaget den 26 februari 2021 ("Emissionsdagen") i enlighet med villkoren för Obligationerna ("Villkoren för Obligationslånet"), på marknaden för hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm AB ("Nasdaq Stockholm"). Obligationerna har emitterats under ett ramverk om 800 000 000 miljoner kronor, av vilka 500 000 000 miljoner kronor emitterades den 23 september 2020 (de "Initiala Obligationerna"). Med "NP3 Fastigheter", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, NP3 Fastigheter AB (publ) eller den koncern vari NP3 Fastigheter AB (publ) är moderbolag. Hänvisningar till "SEK" avser svenska kronor. Detta Prospekt har förberetts i enlighet med de standarder och krav som anges i förordning (EU) 2017/1129 ("Förordningen") och Kommissionens delegerade förordning (EU2019/980) som kompletterar Förordningen (den "Delegerade Förordningen"). Förordningen och den Delegerade Förordningen benämns gemensamt "Prospektförordningen".

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Förordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Förordningen. Sådant godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt eller något slags stöd för kvaliteten på de obligationer som avses i Prospektet. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats med anledning av upptagande till handel på marknaden för hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm och utgör inte till någon del, i någon jurisdiktion, ett erbjudande om försäljning eller en uppmaning om att teckna eller förvärva Obligationerna. Prospektet får inte distribueras i något land där sådan distribution eller försäljning kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller annars strider mot reglerna i sådant land eller sådan jurisdiktion. Personer som mottar exemplar av Prospektet, eller förvärvar Obligationer, måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Obligationerna har inte registrerats och kommer inte registreras enligt United States Securities Act från 1933 ("Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA. Därför får inte Obligationerna överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller till förmån för någon person med hemvist i USA. Bolaget har inte vidtagit och kommer inte vidta någon åtgärd för att registrera Obligationerna i enlighet med Securities Act eller enligt värdepapperslagstiftningen i någon delstat i USA.

Prospektet finns tillgängligt på Finansinspektionens webbplats (fi.se) och på Bolagets webbplats (np3fastigheter.se). Papperskopior av Prospektet kan också erhållas från Bolaget.

Om inte annat anges eller är nödvändigt baserat på kontexten ska definierade termer i Villkoren för Obligationslånet (som återfinns på sida 33 på svenska samt sida 72 på engelska) ha samma innebörd när de används i detta Prospekt.

Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma.

Prospektet kan innehålla framåtblickande information och antaganden om framtida marknadsförhållanden, verksamheter och resultat. Sådana framåtblickande uttalanden och uppgifter baseras på bedömningar och antaganden från Bolagets ledning och grundar sig på information som Koncernen har tillgång till. Uttryck som "anser", "avser", "bedömer", "räknar med", "förutser", "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 avhängig 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 NP3 Fastigheters framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar bland annat dem som beskrivs i avsnittet *Risikfaktorer*. Framåtriktad information i Prospektet gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande. NP3 Fastigheter lämnar inga 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.

Prospektet ska läsas tillsammans med alla dokument som införlivas genom hänvisning (se avsnittet *Införlivande genom hänvisning* nedan) och eventuella tilläggsprospekt till Prospektet.

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

Svensk rätt är exklusivt tillämplig på Prospektet. Tvist med anledning av Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Stockholms tingsrätt är första domstolsinstans.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

RISKFAKTORER	4
ANSVARSFÖRSÄKRAN	16
OBLIGATIONSÅNET I KORTHET	17
NP ₃ FASTIGHETER OCH DESS VERKSAMHET	21
HISTORISK FINANSIELL INFORMATION	26
STYRELSE, LEDNING OCH REVISORER	27
HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING	31
TILLGÄNGLIGA DOKUMENT	32
VILLKOR FÖR OBLIGATIONSÅNET	33
TERMS AND CONDITIONS FOR THE BOND LOAN	72
ADRESSER	112

RISKFAKTORER

Risikfaktorer av betydelse för Koncernens verksamhet och utveckling och risker relaterade till Obligationerna beskrivs nedan. Riskfaktorn som Koncernen anser som den mest väsentliga med hänsyn till sannolikhet och förväntad betydelse av dess negativa påverkan om den skulle materialiseras presenteras först i varje kategori nedan. Riskfaktorerna som därefter följer i varje kategori är inte rangordnade i ordning av väsentlighet. Väsentligheten av varje riskfaktor indikeras med tillämpning av en skala; låg, medelstor eller hög, efter Bolagets bedömning med hänsyn till varje riskfaktors väsentlighet på grundval av sannolikheten för deras förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter om den skulle materialiseras.

Risker relaterade till Bolaget, branschen och marknaden

Makroekonomiska och regionala faktorer

Fastighetsbranschen, och därmed Bolagets bransch, påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer, dock särskilt för kommersiella fastigheter. Förväntningar på inflation styrräntan och påverkar därmed Bolagets finansnetto. Räntekostnaden för Bolagets räntebärande skulder till kreditinstitut är en av NP3 Fastigheters största kostnadsposter. På längre sikt skulle förändringarna i räntan kunna få en väsentlig inverkan på Bolagets resultat och kassaflöde. Inflation påverkar också Bolagets kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. NP3 Fastigheters fastighetsbestånd är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar norra Sverige då Koncernen främst är verksam där. Vidare skiljer sig utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar mellan olika geografiska marknader och kan utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Efterfrågan på fastigheter kan komma att sjunka på denna geografiska marknad även om den inte sjunker generellt i riket. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, anser Bolaget att det skulle kunna ha en väsentligt hög negativ inverkan på NP3 Fastigheters verksamhet, resultat och finansiella ställning eftersom detta skulle kunna leda till ökad vakansgrad, lägre framtida hyresnivåer eller sjunkande fastighetsvärden

Risker relaterade till Coronaviruset (COVID-19)

Det pågående utbrottet av coronaviruset ("COVID-19") har under 2020 haft och har för nuvarande en icke fastställbar materiell påverkan på världsekonomin. Det har rapporterats att COVID-19 först upptäcktes 2019 i Wuhan som ligger i Hubei provinsen i Kina och Världshälsoorganisationen deklarerade att COVID-19 utgjorde en pandemi den 11 mars 2020. Utbrottet av COVID-19 har inneburit en vidspridd hälsokris, vilket i sin tur kan leda till en utdragen volatilitet i internationella marknader och/eller resultera i en global lågkonjunktur som en konsekvens av störningar i rese- och detaljhandelssegmenten, den globala turismen och försörjningskedjan för tillverkare. Särskilt mellan februari till april 2020 innebar utbrottet av COVID-19 att de globala aktiemarknaderna minskade avsevärt i värde och påverkade ekonomiska aktiviteter världen om. Handelspriset för Obligationerna kan därför väsentligt påverkas av den ekonomiska osäkerhet som COVID-19 innebär. Därtill finns det en risk att Koncernens hyresgästers förmåga att betala hyra kan väsentligt påverkas av COVID-19 utbrottet. Koncernen har per den 31 december 2020 ingått affärsuppgörelser och givit hyresrabatter med

anledning av Covid-19, vilket har haft en negativ påverkan på hyresbetalningarna med 11 000 000 kronor samtidigt som statligt stöd erhållits om 2 000 000 kronor. Minskade intäkter på grund av väsentligen minskade hyresbetalningar från Koncernens hyresgäster skulle väsentligen påverka Koncernens finansiella position. Det finns också en risk att COVID-19 utbrottet kan ha en negativ effekt på värdet av fastigheterna som Koncernen äger. Alla dessa faktorer kan ha en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet och finansiella ställning. Bolaget anser att sannolikheten för risker relaterade till COVID-19 är medelhöga.

Fastigheters värdeförändring

NP3 Fastigheters förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av flertalet faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad uthyrningsgrad, samt marknadsspecifika försämringar såsom högre avkastningskrav kan föranleda att Koncernen skriver ned det verkliga värdet på sina fastigheter. Således finns det en medelstor risk att Koncernen kan komma att behöva skriva ned det faktiska värdet på dess fastigheter, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters resultat och Bolagets förmåga att fullgöra sin skuldförpliktelse under Obligationerna.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Bolagets fastighetsbestånd rymmer ett stort antal hyresgäster. Majoriteten av hyresintäkterna kommer från hyresgäster som bedriver kommersiell verksamhet. Hyresintäkter för kommersiella fastigheter styrs långsiktigt av bland annat utbud och efterfrågan på marknaden för kommersiella lokaler. NP3 Fastigheters hyresintäkter kommer att påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivå sjunker, oavsett, skäl, påverkas NP3 Fastigheters resultat negativt.

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Hyresintäkterna från de tio största hyresgästerna per den 31 december 2020, fördelade på totalt 77 hyresavtal, svarade för 13 procent av Bolagets totala hyresvärde per den 31 december 2020. Hyreskontrakten med Bolagets största hyresgäster är tecknade med differentierade löptider och avtalen med Bolagets tio största hyresgäster hade en genomsnittlig återstående löptid om 4,9 år per den 31 december 2020. Det finns en medelstor risk att en eller fler av NP3 Fastigheters viktigaste hyresgäster inte förnyar eller förlänger deras hyresavtal efter utlöpande eller inte kan uppfylla deras skyldigheter enligt hyresavtalet på grund av exempelvis konkurs, likvidationsprocesser eller andra oförutsedda händelse, vilket kan leda till minskade hyresintäkter eller högre vakansgrader om inte NP3 Fastigheter kan få motsvarande hyresintäkter från nya hyresgäster.

Hyresnivårisker är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. En långsiktig negativ utveckling av de aktuella marknadshyrorna kan påverka Bolaget negativt. NP3 Fastigheter är vidare beroende av att dess hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och är därmed exponerat mot risken för att dessa hyresgäster inte rätteligen fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna leda till lägre hyresintäkter. Om någon av de ovanstående riskerna skulle realiseras skulle det, enligt Bolaget, kunna ha en medelstor inverkan på NP3 Fastigheters resultat, kassaflöde, likviditet och finansiella ställning.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv utgör en viktig del av NP3 Fastigheters löpande verksamhet och expansionsstrategi. För att NP3 Fastigheter ska kunna genomföra förvärv, och därigenom fullfölja sina expansionsplaner och göra värdeskapande fastighetsinvesteringar, är NP3 Fastigheter beroende av att lämpliga investeringsobjekt finns till salu på för Bolaget godtagbara villkor. Vid en hög efterfrågan på de investeringsobjekt som NP3 Fastigheter fokuserar på kan antalet bolag, fastigheter och fastighetsportföljer till salu vara begränsade eller tillgängliga på villkor som är ofördelaktiga för NP3 Fastigheter. Därtill kan konkurrenter med liknande investeringsstrategier som NP3 Fastigheter ha tillgång till större finansiella resurser och ha lägre kapitalkostnader jämfört med NP3 Fastigheter. Bolaget anser att det finns en låg risk för att det inte finns några lämpliga investeringsobjekt till salu på för Bolaget godtagbara villkor.

Förvärv är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Exempelvis kan hyresgäster bortfalla, bokföringen för den förvärvade verksamheten vara bristfällig och/eller verksamheten vara föremål för oförutsedda miljö- eller skattekrav. Vidare kan andra förhållanden som negativt påverkar värdet av förvärvsobjekt föreligga. Bolaget anser att det finns en medelstor risk för att någon av ovan beskrivna risker materialiseras, vilket skulle kunna få en väsentlig negativ inverkan på värdet på den förvärvade verksamheten och leda till att Koncernens kostnader ökar, vilket i sin tur kan påverka NP3 Fastigheters resultat och finansiella ställning negativt.

Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren. Om en säljare är eller kommer i finansiella svårigheter kan möjligheterna att få ersättning vid garantianspråk vara begränsade. Därutöver kan möjligheten att framställa garantianspråk vara begränsad i tid. För det fall att dessa risker hänförliga till säljaren materialiseras kan det leda till att NP3 Fastigheters möjligheter att få ersättning från säljaren påverkas negativt, vilket skulle kunna ha en medelstor negativ påverkan på NP3 Fastigheters resultat.

Vid vissa fastighetsförvärv som Bolaget genomför förekommer fastighetsmäklare eller andra parter som handlar på uppdrag av annan. Det finns en låg risk för att tvist uppkommer om provisionsersättning till sådana mellanmän, att de agerar utanför sitt uppdrag eller lämnar felaktig information, vilket kan medföra kostnader för NP3 Fastigheter och påverka Koncernens renommé negativt.

I samband med fastighetsförvärv kan NP3 Fastigheter komma att avtala om förvärv utan att på förhand ha säkerställt att Bolaget kommer att ha nödvändig finansiering för förvärvet. I sådant fall finns en låg risk att finansiering endast kan erhållas till kraftigt ökade kostnader, eller inte alls varvid NP3 Fastigheter ej kan tillträda förvärvet och kan då bli skyldigt att ersätta säljaren för eventuell skada.

NP3 Fastigheters möjligheter att sälja delar av sitt fastighetsbestånd på fördelaktiga villkor är beroende av utvecklingen på fastighets- och transaktionsmarknaden, särskilt i norra Sverige där Koncernens befintliga fastighetsbestånd huvudsakligen är beläget. Om NP3 Fastigheter skulle tvingas sälja delar av sitt fastighetsbestånd för att finansiera verksamheten finns en medelstor risk för att Bolaget inte lyckas genomföra sådana försäljningar till fördelaktiga villkor eller överhuvudtaget. I händelse av att NP3 Fastigheter skulle tvingas sälja hela eller delar av sitt fastighetsbestånd, till exempel om Bolagets kreditgivare skulle realisera ställda säkerheter, är det sannolikt att försäljningspriset skulle understiga det pris som NP3 Fastigheter skulle erhålla vid en framtida frivillig försäljning, vilket skulle kunna påverka NP3 Fastigheters resultat negativt.

Vid försäljningar kan NP3 Fastigheter lämna anstånd med delar av köpeskillingen enligt revers. Om en köpare mot vilken NP3 Fastigheter har en fordran är eller kommer i finansiella svårigheter kan NP3 Fastigheters möjligheter att få betalt minska, särskilt i de fall där ingen säkerhet för fordran ställts eller där en sådan säkerhet har minskat i värde.

Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en låg väsentlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters förmåga att generera god avkastning och att göra värdeskapande fastighetsinvesteringar och därigenom påverka NP3 Fastigheters finansiella ställning negativt.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader, som är en stor kostnadspost för NP3 Fastigheter, utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader, såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en enda aktör på marknaden, vilket kan påverka priset. Driftskostnaderna är också föremål för säsongsvariationer och väderförhållande, såsom längre kalla perioder som resulterar i ökade kostnader för uppvärmning, såväl som andra liknande oförutsedda händelser innebärande ökande driftskostnader i relation till Koncernens fastighetsportfölj. Således finns det en låg risk att Koncernen blir föremål för ökade driftskostnader. Det finns en låg risk att NP3 Fastigheters resultat och finansiella ställning skulle kunna påverkas negativt i den mån eventuellt ökade kostnader inte skulle kunna kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal.

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla en fastighets standard eller till att underhålla eller modernisera densamma. Underhållskostnaderna är också föremål för säsongsvariationer och väderförhållande såsom oväntad kraftig nederbörd som resulterar i översvämningar och/eller vattenskador såväl som andra liknande oförutsedda händelser innebärande ökande underhållskostnader i relation till Koncernens fastighetsportfölj. Således finns det en låg risk att Koncernen blir föremål för ökade driftskostnader. Sådana kostnader kan, för att möta marknads-, myndighets- eller andra legala krav, vara omfattande och oförutsedda, och kan därmed ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens fastigheters driftsnetto, vilken försämras om drifts- och underhållskostnader ökar.

Projektrisker vid fastighetsutveckling

NP3 Fastigheters verksamhet omfattar också fastighetsutvecklingsprojekt. Per den 31 december 2020 hade NP3 Fastigheter 90 aktiva projekt med en total projektbudget om 247 000 000 kronor. Vid nybyggnation eller utveckling eller förädling av befintliga fastigheter uppstår vissa risker. Större projekt kan medföra större investeringar, vilket kan resultera i ökade kreditrisker om hyresgästerna skulle vara oförmögna att fullgöra sina förpliktelser gentemot NP3 Fastigheter och om NP3 Fastigheter i sin tur skulle vara oförmögna att hitta andra hyresgäster för de aktuella fastigheterna, eller om priset eller efterfrågan på fastigheten ändras under projektets gång. Projekt kan också försenas eller fördyras till följd av högre kostnader än vad som förutsetts, vilket kan leda till ökade kostnader eller minskade intäkter. Därtill är NP3 Fastigheter beroende av att erhålla erforderliga myndighetsbeslut och tillstånd för att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt. Om ovanstående faktorer skulle realiseras finns det en låg risk att det skulle ha en negativ påverkan på NP3 Fastigheters förmåga att generera god avkastning genom värdeskapande fastighetsutvecklingsprojekt.

Försäkringsrisker

NP3 Fastigheter har följande huvudsakliga typer av försäkringar: fastighets- och egendomsförsäkring, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring inklusive miljö och arbetsmiljöbrott, tjänstereseförsäkring samt försäkring avseende saneringsavtal. Bolaget har även tecknat en ansvarsförsäkring för styrelsen och VD. NP3 Fastigheters försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för förluster relaterade till skador på Bolagets fastigheter eller andra tillgångar. Särskilt vissa typer av risker kan vara, eller kan i framtiden

bli, omöjliga eller alltför kostsamma för Bolaget att försäkra sig mot. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det en risk att Koncernens försäkringsskydd inte omfattar sådan förlust av hyresintäkter. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Bolaget komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Vidare kan Bolaget bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Det finns därmed en låg risk att Bolaget drabbas av oförsäkrade förluster eller förluster som överstiger dess försäkringsskydd, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters resultat och finansiella ställning.

Förmåga att rekrytera och behålla personal

NP3 Fastigheter har en organisation av begränsad storlek, där bland annat VD har varit med och startat, och har ett privat ägande i, Bolaget. NP3 Fastigheters framtida utveckling är i hög grad beroende av Bolagets ledning samt andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. NP3 Fastigheters framtida framgång beror därför bland annat på förmågan att behålla och fortsätta motivera dessa medarbetare. Den beror också på förmågan att rekrytera, behålla och utveckla andra kvalificerade ledande befattningshavare och nyckelanställda. Det finns en låg risk att nyckelpersonal lämnar Koncernen och ett efterföljande misslyckande att rekrytera lämpliga efterträdare skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters verksamhet.

Legala och regulatoriska risker

Ändring av skatteregler

Förändringar av lagstiftning gällande beskattning av företag och fastigheter, mervärdesskatt samt andra skatteregler, statliga avgifter, bidrag och subventioner kan påverka förutsättningarna för NP3 Fastigheters verksamhet. Med hänsyn till att dessa regler historiskt sett har varit föremål för upprepade förändringar kan fler ändringar väntas i framtiden, eventuellt med retroaktiv verkan. Sådana ändringar kan ha en medelstor väsentlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters skattebelastning och därigenom påverka NP3 Fastigheters resultat och finansiella ställning negativt.

Exempelvis introducerades 1 januari 2019 en generell gräns för ränteavdrag i företagssektorn via en EBITDA-regel. Enligt EBITDA-regeln ska ett bolags räntenetto, dvs. mellanskillnaden mellan skattebetalares ränteinkomster och avdragsgilla ränteutgifter, endast vara avdragsgillt upp till 30 procent av skattebetalares skattemässiga EBITDA. Gränsen för ränteavdrag tillämpas för varje juridisk person separat, även om det finns vissa möjligheter att sammanföra inom en koncern, och följaktligen tillämpas reglerna på samtliga svenska juridiska personer inom Koncernen. I samband med införandet av generella ränteavdragsbegränsningsregler sänktes bolagsskatten fr.o.m. den 1 januari 2021 från 21,4 procent till 20,6 procent. Om räntenettokostnader för de svenska juridiska personerna inom NP3 Fastigheter representerar en substantiell del i relation till deras skattemässiga EBITDA, skulle NP3 Fastigheters skattebörda kunna, trots sänkningen av bolagsskatten, öka vilket skulle ha en låg negativ inverkan på NP3 Fastigheters resultat och finansiella ställning.

Vidare presenterade den 30 mars 2017 en kommitté tillsatt av den svenska regeringen ett lagförslag som, om det resulterar i en ny lagstiftning, troligen påverkar den framtida beskattningen på fastighetsinvesteringar. Förslaget inkluderade bland annat att om det bestämmande inflytandet upphör över ett bolag vars tillgångar till huvudsaklig del består av fastigheter ska det avyttrade bolaget anses ha avyttrat fastigheterna och återförvärvat dem för ett pris motsvarande marknadsvärdet, dvs. den latent skatten hänförlig till fastigheterna realiseras (för att kompensera för faktumet att indirekta försäljningar av fastigheter inte är

föremål för stämpelskatt). Den svenska regeringen har meddelat att lagförslaget är ute på remiss och det är för närvarande osäkert om och i vilken utsträckning förslaget kommer att resultera i ny lagstiftning. Om förslaget skulle träda ikraft skulle det kunna ha en medelstor negativ inverkan på NP3 Fastigheters skattebelastning och därigenom Bolagets resultat.

Miljörisk och miljökrav

Fastighetsförvärv, vilket är en viktig del av NP3 Fastigheters löpande verksamhet och expansionsstrategi, medför en risk för förvärv av förorenade fastigheter. Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Koncernen bedriver ingen verksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken, men Koncernen har ett fåtal fastigheter upptagna i den databas som länsstyrelserna för över potentiellt förorenade områden, det så kallade EBH-stödet. Det har dock tidigare bedrivits tillståndspliktig verksamhet på ett antal av Koncernens fastigheter och det kan även finnas hyresgäster till NP3 Fastigheter som bedriver tillståndspliktig verksamhet.

Enligt miljöbalken har den som har bedrivit en verksamhet som har bidragit till förorening ett ansvar för avhjälpande. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta avhjälpande av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot NP3 Fastigheter för marksanering eller avhjälpande avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområde eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Det kan inte uteslutas att befintliga eller tidigare bedrivna verksamheter på fastigheterna skulle kunna föranleda miljörisker som väsentligen skulle kunna påverka NP3 Fastigheter negativt och även leda till svårigheter att avyttra den ifrågavarande fastigheten. Således finns det en låg risk att NP3 Fastigheter skulle åläggas att bekosta marksanering eller avhjälpande, vilket skulle kunna leda till ökade kostnader och därmed ha en väsentlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters resultat.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Bolagets verksamhet är i hög utsträckning reglerad och påverkad av lagar och andra regler såsom plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkning, uthyrningar och den reglerade hyressättningen för bostäder. Bolaget bedriver sin verksamhet samt sin fastighetsutveckling i enlighet med dess tolkning av tillämpliga lagar och föreskrifter. Det finns en låg risk att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler är felaktig eller att dessa kan komma att förändras i framtiden. För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett kan det krävas olika former av tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av myndigheter och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en låg risk att NP3 Fastigheter i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut kan komma att överklagas och därmed fördröjas väsentligen eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden kan förändras på ett för NP3 Fastigheter negativt sätt. Det finns en låg risk att ändrade lagar, regler eller krav från myndigheterna på miljöområdet tillämpliga på Koncernens verksamhet eller dessa hyresgästers verksamhet skulle kunna innebära ökade kostnader och att fastigheter inte kan användas på avsett sätt, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters verksamhet och resultat.

Risker relaterade till Bolagets finansiella ställning

Ränterisker och risker relaterade till värdet på derivatinstrument

Räntekostnaden för räntebärande skulder är en av Bolagets största kostnadsposter. Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar NP3 Fastigheters finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Det genomsnittliga ränteläget på Bolagets räntebärande skulder var 2,73 procent per den 31 december 2020.

Många av Bolagets kreditavtal löper i grunden med rörlig ränta. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Bolaget av derivat i form av ränteswapar för delar av Bolagets utestående räntebärandeskulder. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar i resultaträkningen. Per den 31 december 2020 uppgick Bolagets derivatportfölj till 3 129 000 000 kronor.

I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten som inte är kassaflödespåverkade. En negativ utveckling på ränteläget för NP3 Fastigheter och/eller om marknadens ränteläge sjunker medförande att marknadsvärdet på NP3 Fastigheters räntederivat minskar, skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på NP3 Fastigheters resultat och finansiella ställning. Koncernen uppskattar att en ökning med 1 procent av marknadsräntan den 31 december 2020 skulle ha påverkat Koncernens resultat för 2020 negativt med 46 000 000 kronor och att effekten på Koncernens kapital (per den 31 december 2020) skulle ha varit 46 000 000 kronor.

Refinansieringsrisker

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller endast kan erhållas på villkor som är oförmånliga för Bolaget. Skuldsättningen i fastighetsbolag är ofta betydande. Bolaget finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom en kombination av upplåning från kreditinstitut, börsnoterade obligationslån, övriga skulder och uppskjuten skatteskuld samt eget kapital. Per den 31 december 2020 uppgick Bolagets räntebärande nettoskuld till 7 446 000 000 kronor, av vilka 1 629 000 000 kronor förfaller inom ett år.

Det finns en låg risk att NP3 Fastigheter inte kan säkra tillräckliga medel för att refinansiera dess skulder som förfaller, eller att sådan refinansiering endast kan erhållas på villkor som är oförmånliga för NP3 Fastigheter. Om Bolaget misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden skulle det kunna ha en medelstor väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat på grund av ökade kostnader.

Likviditetsrisker

Likviditetsrisk avser risken att Bolaget inte har tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för att täcka sina betalningsåtaganden, inklusive räntebetalningar, utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. NP3 Fastigheter är i en expansionsfas, vilket innebär att Bolagets likviditetsbehov kommer att öka. NP3 Fastigheters tillgängliga likviditet uppgick per den 31 december 2020 till 104 000 000 kronor i form av likvida medel. Utöver detta uppgick Bolagets kreditfaciliteter per den 31 december 2020 i 220 000 000 kronor, varav 0 (noll) kronor var utnyttjade per den 31 december 2020. Det finns en låg risk att Bolagets finansieringskällor visar sig vara otillräckliga, vilket skulle ha en väsentlig negativ inverkan på NP3 Fastigheters finansiella ställning och NP3 Fastigheters möjlighet att fullgöra sin betalningsförpliktelse under Obligationerna.

Kreditrisker

Bolaget bär en kreditrisk för att dess motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget. Utöver Bolagets hyresgäster finns sådana motparter i samband med placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal, utfärdande av säljarreverser samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Per den 31 december 2020 hade Koncernen utestående kundfordringar uppgående till 22 000 000 kronor och efter att reservationer gjorts uppgick kundfordringarna till 8 000 000 kronor. Om NP3 Fastigheter inte framgångsrikt kan hantera kreditrisken eller om dess motparter inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot NP3 Fastigheter, kan detta påverka Bolagets likviditet negativt och därmed öka Bolagets finansieringsbehov. Det finns en låg risk att NP3 Fastigheters motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot NP3 Fastigheter, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på NP3 Fastigheters resultat och finansiella ställning.

Finansiella åtaganden i låneavtal och Obligationsvillkoren

Koncernens skuldsättning under låneavtal och Obligationsvillkoren per den 31 december 2020 består huvudsakligen i upplåning från utgivna obligationer till ett totalt belopp om 1 475 000 000 kronor och upplåning från kreditinstitutioner till ett belopp om 6 130 000 000 kronor. Lånen är distribuerade mellan primärt fem kreditinstitutioner och både låneavtalen med kreditinstitutionerna och Obligationsvillkoren inkluderar vissa finansiella åtaganden såsom, begränsning av belåningsgrad och att Koncernen måste ha en viss räntetäckningsgrad och soliditet. Om något bolag i Koncernen skulle bryta mot något av dessa finansiella åtaganden i Obligationsvillkoren och/eller något låneavtal (såsom tillämpligt) skulle det kunna leda till att lånet och även andra låneavtal och/eller Obligationsvillkoren (genom så kallade cross default-bestämmelser) sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevanta kreditgivare. Det finns en låg risk att det ovannämnda skulle materialiseras, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på NP3 Fastigheters verksamhet, och finansiella ställning eftersom det finns en risk att Koncernen vid ett sådant tillfälle inte har möjlighet att återbetala sina förfallna skulder.

Risker relaterade till Obligationerna

Obligationerna medför kreditrisker

En investering i Obligationerna medför en kreditrisk i förhållande till Bolaget och Koncernen. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under Villkoren för Obligationslånet är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Koncernens verksamhet och dess finansiella ställning. Koncernens verksamhet och finansiella ställning påverkas i sin tur av ett betydande antal faktorer, varav ett antal har diskuterats ovan. Det är troligt att en ökad kreditrisk medför att marknaden prissätter Obligationerna med en högre riskpremie, vilket skulle påverka Obligationernas marknadsvärde negativt. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrad finansiell ställning kan medföra att Bolagets kreditvärdighet minskar och därmed försämma möjligheterna till skuldfinansiering vid Obligationernas förfall. Det finns en låg risk att Koncernens finansiella ställning och marknadsvärdet på Obligationerna påverkas av ovannämnda faktorer, några av vilka står utom Koncernens kontroll.

Möjligheten att uppfylla sina skuldförpliktelser under Obligationerna

NP3 Fastigheters möjlighet till skuldbetalning under Obligationerna kommer att bero på bland annat Koncernens framtida finansiella resultat och verksamhetsresultat, vilket kommer att påverkas av rådande ekonomiska tillstånd och finansiella, verksamhetsmässiga, regulatoriska och andra faktorer, några av vilka har diskuterats ovan, eller vilka ligger utanför Koncernens kontroll. Det bör noteras att enligt Villkoren för Obligationsslånet får, så länge Obligationerna är utestående, inte Koncernens räntebärande nettoskuld av fastigheternas värde (som definierat i Villkoren för Obligationsslånet) överstiga 70,00 procent under något finansiellt kvartal och Koncernens räntetäckningsgrad (som definierat i Villkoren för Obligationsslånet) måste vara 1,80 eller större. Per den 31 december 2020 var Koncernens räntebärande nettoskuld av fastigheternas värde 57,3 procent och Koncernens räntetäckningsgrad var 3,4. Skulle Koncernen bryta mot sina finansiella åtaganden under Villkoren för Obligationsslånet finns en risk att samtliga obligationer sägs upp till omedelbar betalning.

Det är osäkert om Koncernens rörelseresultat kommer att vara tillräckligt för att betala dess nuvarande eller framtida skuldsättning samt kommer vara tillräckligt för att uppfylla Koncernens finansiella åtaganden under Obligationsvillkoren. Om Koncernens rörelseresultat inte blir tillräckligt för att betala dess nuvarande eller framtida skuldsättning eller för att uppfylla dess finansiella åtaganden, finns det en låg risk att Koncernen kommer bli tvingade att vidta åtgärder såsom att reducera eller försena dess verksamhetsaktiviteter, göra förvärv, investeringar eller kapitalutgifter, sälja tillgångar eller omstrukturera eller refinansiera dess skuld och/eller söka ytterligare eget kapital samt att Koncernen inte kommer kunna påverka att sådana åtgärder sker på godtagbara villkor, eller sker överhuvudtaget.

Beroende av dotterbolag för att betala under Obligationerna

En betydande del av Koncernens tillgångar och intäkter är hänförliga till Bolagets helägda dotterbolag. Bolaget har inget direktägande i fastigheter, utan dessa ägs via helägda dotterbolag. Bolaget är följaktligen beroende av att erhålla tillräckliga inkomster relaterade till driften och ägandet av dotterbolagen för att kunna erlägga betalning för förfallna skulder avseende Bolagets förpliktelser och åtaganden, inklusive Obligationerna, och de är inte heller skyldiga att göra tillgångar tillgängliga för sådana betalningar. Dotterbolagens förmåga att göra sådana betalningar till Bolaget påverkas av, bland annat, tillgången till likvida medel. Skulle Bolaget inte erhålla tillräckliga inkomster från dotterbolagen föreligger en låg risk att investerarens möjlighet att erhålla betalning under Villkoren för Obligationsslånet kan bli negativt påverkad.

Obligationerna är strukturellt underordnade vid fall av dotterbolags insolvens

Obligationerna utgör icke säkerställda obligationer avseende Bolaget. Detta innebär att innehavare av Obligationer, i händelse av Bolagets likvidation, konkurs, företagsrekonstruktion eller avveckling av Bolaget, erhåller betalning först efter det att prioriterade fordringshavare har fått fullt betalt. Per den 31 december 2020 hade NP3 Fastigheter räntebärande skulder om 6 130 000 000 kronor, för vilka NP3 Fastigheter har ställt säkerheter och därmed är prioriterade fordringar. Varje investerare bör vara medveten om att den som investerar i Obligationerna kan förlora hela, eller delar av, sin investering i händelse av Bolagets likvidation, konkurs eller företagsrekonstruktion.

För det fall att något av Bolagets dotterbolag blir insolvent, likvideras eller blir föremål för liknande händelser, vilket Bolaget finner är av låg risk, kommer dotterbolagets kreditgivare att vara berättigade till full betalning ur dotterbolagets tillgångar innan Bolaget, i egenskap av aktieägare, har rätt till betalning. Obligationerna är således strukturellt efterställda dotterbolagets skulder. Det finns en risk att Koncernen och dess tillgångar inte

skyddas mot eventuella åtgärder av dotterbolagens kreditgivare, antingen enligt konkursrättslig lagstiftning, enligt avtal eller på annat sätt. Dessutom kan vissa dotterbolags bristande uppfyllelse av sina förpliktelser enligt något dokument relaterat till sin finansiella skuldsättning eller insolvens resultera i en skyldighet för Bolaget att erlägga betalning enligt fullgörande- eller finansiella garantier avseende dessa dotterbolags skyldigheter eller vid förekomsten av bestämmelser som innebär att en viss låntagare till Koncernen och dess intressebolag har rätt att säga upp en kredit om någon annan långivare har rätt att säga upp en kredit, s.k. cross default.

Finansiering och förmånsrätter avseende Obligationerna i relation till andra tillgångar som kan bli föremål för säkerhetsarrangemang

Villkoren för Obligationslånet innehåller inte ett så kallat "negative pledge"-åtagande. Koncernen kan därmed behålla, ställa eller förnya säkerhet i någon av dess nuvarande eller framtida tillgångar för att säkerställa banklån eller andra liknande kreditarrangemang. Sådana säkerheter skulle inte medföra att Obligationerna säkerställs. Vidare innehåller Villkoren för Obligationslånet endast ett begränsat antal inskränkningar i Bolagets och dess dotterbolags möjligheter att ådra sig ytterligare skulder.

Koncernen har inom ramen för sin finansiering tagit upp lån hos kreditinstitut mot pantsättning av pantbrev i fastigheter. Koncernen avser att fortsätta verka för effektiv och förmånlig finansiering och ytterligare säkerheter kan komma att lämnas i samband med sådan finansiering. Sådan finansiering med ställda säkerheter kan påverka Obligationen negativt. För det fallet att Bolaget försätts i konkurs, omorganiseras eller avvecklas erhåller obligationsinnehavarna betalning först efter säkerställda fordringshavare.

Om någon sådan tredjepartsfinansiär som innehar en säkerhet tillhandahållen av Bolaget skulle verkställa säkerheten till följd av att ett bolag inom Koncernen underlåter att uppfylla en förpliktelse enligt det relevanta finansieringsdokumentet, finns det en låg risk för att sådan verkställighet skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på obligationsinnehavarnas möjlighet att erhålla betalning.

Risker relaterade till värdet av Obligationerna och obligationsmarknaden

Risk relaterad till Obligationernas rörliga räntestruktur

Obligationernas värde beror på flera faktorer, där en av den mest signifikanta över tid är värdet på räntesatsen. Marknadsräntan kan bli föremål för betydande fluktuationer. Till vilken grad sådana räntesatser kan variera är osäkert och det medför en medelstor risk för värdet på Obligationerna. Investeringar i Obligationer innebär en risk att marknadsvärdet på Obligationen kan bli negativt påverkad av förändringar i räntesatsen eller förväntningar på räntesatsen. Obligationerna har en rörlig räntestruktur baserat på STIBOR (3 månader) med tillägg av 3,90 procentenheter per år. Således justeras räntesatsen i viss mån efter förändringar inom ramen för den allmänna räntesatsen. Det finns en medelstor risk att en ökning av den allmänna räntesatsen kommer påverka värdet på Obligationerna negativt. Nivån på den allmänna räntan är till en hög grad påverkad av den svenska och internationella finansiella utvecklingen och är därmed bortom Koncernens kontroll.

Vidare är processen för att fastställa STIBOR föremål för en relativt ny EU-reglering; Referensvärdeförordningen (Förordning (EU) 2016/2011 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat) ("BMR"). BMR reglerar tillämpningen av referensvärden såsom STIBOR, bidrag av input-data till referensvärden och användandet av referensvärden inom EU. Effekterna av BMR kan inte bedömas helt. Trots att effekterna för närvarande är osäkra, anser Koncernen att det är en låg risk att BMR skulle påverka fastställandet och

utvecklingen av STIBOR, vilket i sin tur skulle kunna leda till en ökad osäkerhet i relation till STIBOR och således i relation till räntesatsen av Obligationerna. Utöver detta kan de ökade administrativa kraven och de samhörande regulatoriska riskerna minska villigheten hos vissa parter att delta i fastställandet av referensvärden för räntesatser såsom STIBOR och/eller kan resultera i att vissa referensvärden för räntesatser upphör att publiceras. Ifall detta skulle ske avseende STIBOR och exempelvis den relevanta alternativa lösningen i Villkoren för Obligationsslånet inte skulle kunna tillämpas fullt ut eller endast med negativa konsekvenser för antingen eller både NP3 Fastigheter eller obligationsinnehavarna, kan detta exempelvis leda till svårigheter med att fastställa och beräkna ränta vilket i sin tur skulle kunna leda till kostsamma och tidskrävande diskussioner (och kanske även tvister) i fråga om saken, vilket i varje enskilt fall kan ha en låg negativ effekt på Obligationerna, NP3 Fastigheter och/eller obligationsinnehavarna.

Risker relaterade till noteringen och likviditeten, inklusive Obligationernas marknadsvärde

Bolaget har åtagit sig att säkerställa att Obligationerna tas upp till handel på Nasdaq Stockholms marknad för gröna företagsobligationer eller, för det fall sådant upptagande till handel inte är möjligt att erhålla eller bibehålla, tas upp till handel på en annan reglerad marknad inom 12 månader från Obligationernas emissionsdag. Vidare har Bolaget för avsikt att Obligationerna ska tas upp till handel inom 30 dagar och varje obligationsinnehavare har en säljoption i förhållande till Obligationerna för det fall att Obligationerna inte tas upp till handel på en reglerad marknad inom 60 dagar från Obligationernas emissionsdag. Det finns emellertid en låg risk för att Obligationerna inte kommer kunna tas upp till handel. Även om Obligationerna tas upp till handel kan det vidare hända, liksom för andra finansiella instrument, att en aktiv handel inte utvecklas. Generellt kan handelsvolymerna vara låga med avseende på säkerheter såsom Obligationerna med ett nominellt värde på 1 250 000 kronor. Således finns det en medelstor risk att det inte kommer utvecklas en likvid marknad för Obligationerna eller att en likvid marknad inte kan bibehållas, även om Obligationerna tas upp till handel. Detta kan medföra att obligationsinnehavarna inte kan sälja sina Obligationer vid önskad tidpunkt eller till ett pris jämförbart med liknande placeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ inverkan på Obligationernas marknadsvärde.

Det är vidare möjligt att Obligationernas marknadsvärde kan bli föremål för betydande fluktuationer till följd av faktiska eller förväntade förändringar i Koncernens och dess konkurrenters rörelseresultat, negativ affärsutveckling, regulatoriska förändringar som berör Koncernen, förändringar i värdepappersanalytikerns finansiella prognoser samt faktiska eller förväntade avyttringar av ett stort antal Obligationer, såväl som andra faktorer, varav några har diskuterats. Därutöver har den globala finansiella marknaden under senare år upplevt betydande pris- och volymfluktuationer som, om de upprepas i framtiden, skulle kunna inverka negativt på marknadsvärdet på Obligationerna oaktat Koncernens verksamhetsresultat, finansiella ställning eller utsikter till avkastning. Det är vidare möjligt att Obligationernas nominella värde inte är indikativt i förhållande till Obligationernas marknadspris om de tas upp till handel på Nasdaq Stockholm eller någon annan reglerad marknad. Därmed finns det en låg risk att marknadsvärdet för Obligationerna kommer att påverkas av någon av de ovannämnda faktorerna, om de skulle materialiseras.

Det bör även noteras att det under vissa perioder kan vara svårt eller omöjligt att sälja Obligationerna (alls eller till rimliga villkor för obligationsinnehavarna) på grund av till exempel kraftiga prisfluktuationer, stängning av den ifrågavarande marknadsplatsen eller att handelsrestriktioner införts på marknadsplatsen.

Risker relaterade till Gröna Obligationer

Obligationerna är definierade som gröna obligationer i enlighet med Bolagets gröna obligationsramverk (det "**Gröna Obligationsramverket**") i enlighet med dess lydelse på den relevanta emissionsdagen. Både det Gröna Obligationsramverket och marknadsstandard för gröna obligationer kan komma att förändras och utvecklas efter den första emissionsdagen, vilket kan påverka kraven på Bolaget i förhållande till eventuella efterföljande obligationsemissioner. Justeringar till det Gröna Obligationsramverket efter den första emissionsdagen påverkar inte villkoren som är tillämpliga på Obligationerna som emitterats på första emissionsdagen. Om Bolaget misslyckas med att efterleva det Gröna Obligationsramverket så utgör det inte en uppsägningsgrund under Villkoren för Obligationerna och det berättigar inte investerare till förtida återbetalning eller annan typ av kompensation för misslyckande med att efterleva de Gröna Obligationsramverket. Det finns därför en risk att investerares förväntningar, till den grad sådana förväntningar är relaterade till Bolagets efterlevnad av det Gröna Obligationsramverket, inte efterlevs. Förändringar till det Gröna Obligationsramverket kan ha en materiell effekt på Bolagets verksamhet och finansiella position.

Risker relaterade till vissa begränsningar i obligationsinnehavares rättigheter

Risker relaterade till förtida inlösen och säljoptioner av Obligationerna

Som angivet i Villkoren för Obligationsslånet har Bolaget förbehållit sig rätten att lösa in alla utestående Obligationer på någon bankdag som infaller på eller efter datumet som infaller 6 månader före det slutliga inlösendatumet genom utfärdande av ett nytt marknadslån. Om Obligationerna blir inlösta före det slutliga inlösendatumet har obligationsinnehavarna rätt att erhålla summan motsvarande det nominella beloppet (tillsammans med upplupna men obetalda räntor). Vid förtida inlösen finns det en medelstor risk att Obligationernas marknadsvärde är högre än värdet till vilket inlösen ska ske och/eller att det inte är möjligt för obligationsinnehavarna att återinvestera avkastningen på återbetalningsbeloppet till en lika hög effektiv ränta som räntan på Obligationerna och kommer endast att kunna göra det vid en betydligt lägre ränta. Vid inlösen genom utfärdande av ett nytt marknadslån finns det också en risk att obligationsinnehavarna inte har möjlighet att återinvestera avkastningen på återbetalningsbeloppet i det nya marknadslånet eftersom det står Bolaget fritt att välja vem som ska tilldelas ett sådant nytt marknadslån.

Enligt Villkoren för Obligationsslånet har obligationsinnehavarna rätt att kräva förtida återbetalning av sina Obligationer (säljoptioner) vid en Ägarförändringshändelse, Avnoteringshändelse eller ett Noteringsmisslyckande (såsom dessa definieras i Villkoren för Obligationsslånet). Det finns dock en låg risk att Bolaget inte tillåts göra ett sådant återköp enligt villkoren för obligationsslånet för de befintliga Obligationerna eller att Bolaget inte har tillräckliga medel för att göra det nödvändiga återköpet av Obligationerna vid tidpunkten för ett sådant återköp, vilket skulle kunna påverka Bolaget negativt och därmed alla obligationsinnehavarna, inte bara de som har utnyttjat valmöjligheten.

ANSVARSFÖRSÄKRAN

Emissionen godkändes av Bolagets styrelse den 18 februari 2021 och bolaget emitterade Obligationerna den 26 februari 2021. Detta Prospekt har upprättats med anledning av Bolagets ansökan om upptagande till handel av Obligationerna på Nasdaq Stockholm i enlighet med Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 och Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 av den 14 mars 2019 om komplettering av Europaparlamentets och Rådet förordning (EU) 2017/1129 och Europaparlamentets.

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

Bolaget ansvarar för innehållet i Prospektet och försäkrar att informationen i Prospektet, såvitt NP3 Fastigheter känner till, överensstämmer med sakförhållandena och att ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd utelämnats. Bolagets styrelse ansvarar även, i den utsträckning som följer av lag, för innehållet i Prospektet och försäkrar att informationen i Prospektet, såvitt NP3 Fastigheters styrelse känner till, överensstämmer med sakförhållandena och att ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd utelämnats.

Sundsvall den 9 april 2021
NP3 Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

OBLIGATIONSÅNET I KORTHET

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Obligationslånet. Inget anspråk görs på att beskrivningen är fullständig eller att den innehåller samtliga detaljer avseende Obligationslånet. Ett beslut att investera i Obligationerna ska baseras på en bedömning från investerarnas sida av Prospektet i dess helhet, inklusive de handlingar som införlivas genom hänvisning samt de fullständiga villkoren. De fullständiga villkoren för Obligationerna framgår av avsnittet "Villkor för Obligationslånet".

Begrepp och termer som definierats i de fullständiga villkoren används med samma innebörd i detta avsnitt såvida inte annat uttryckligen framgår nedan.

Obligationerna har STIBOR som räntebas. STIBOR utgör ett referensvärde enligt förordning (EU) 2016/1011 (den s.k. benchmarkförordningen). Per dagen för Prospektet är Swedish Financial Benchmark Facility AB, med organisationsnummer 559172-1773 administratör av STIBOR och ingår inte i det register som tillhandahålls av den Europeiska värdepappersmyndigheten ESMA i enlighet med artikel 36 i ovan nämnda förordning.

Sammanfattning av Villkor för Obligationslånet

Emittent:	NP3 Fastigheter AB (publ), org. nr. 556749-1963, P.O. Box 12, 851 02, Sundsvall, Sverige.
De erbjudna Obligationerna:	Seniora icke-säkerställda inlösenbara gröna obligationer med förfallodag den 5 januari 2024, till ett belopp om 200 000 000 SEK. Den totala summan av Obligationslånet är en summa om maximalt 800 000 000 SEK. Per dagen för detta Prospekt har Initiala Obligationer om 500 000 000 SEK och Obligationer om 200 000 000 SEK emitterats. Efterföljande Emissioner kan komma att utfärdas i enlighet med Klausul 2.5 i Villkoren för Obligationslånet. Detta Prospekt har framtagits för upptagandet till handel av Obligationerna emitterade den 26 februari 2021.
Antal Obligationer	Maximalt 640 obligationer kan emitteras under Villkoren för Obligationslånet. På dagen för detta Prospekt har 400 Initiala Obligationer emitterats på den Första Emissionsdagen och 160 Obligationer emitterats på Emissionsdagen den 26 februari 2021.
Obligationernas status:	Obligationerna är denominerade i SEK och varje Obligation konstitueras av Villkoren för Obligationslånet. Emittenten åtar sig att erlagga betalning i relation till Obligationerna och att efterleva Villkoren för Obligationslånet. Obligationerna utgör direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och ska vid var tid rankas pari passu med alla direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och utan någon preferens dem emellan.

Överlåtbarhet:	Obligationerna är fritt överlåtbara. Obligationsinnehavarna kan dock vara föremål för restriktioner rörande köp eller överlåtbarhet av Obligationerna i enlighet med de lokala lagar som en Obligationsinnehavare kan vara föremål för. Varje Obligationsinnehavare måste själv tillse att detta efterföljs.
ISIN:	SE0014956686.
Emissionsdag:	26 februari 2021.
Emissionspris:	100,5 procent.
Upptagande till handel:	Obligationerna avses att tas upp till handel på Nasdaq Stockholms hållbara obligationslista. Kostnaderna för upptagandet till handel av Obligationerna uppskattas inte överskrida 135 000 SEK.
Nominellt belopp:	Det nominella beloppet av varje enskild Obligation uppgår till 1 250 000 SEK.
Räntesats:	Obligationerna löper med rörlig Ränta om tre månaders STIBOR plus 3.90 procent per år.
STIBOR:	STIBOR utgör ett referensvärde enligt förordning (EU) 2016/1011 (den s.k. benchmarkförordningen). Detta referensvärde tillhandahålls av <i>Swedish Financial Benchmark Facility AB</i> . Per dagen för Prospektet ingår inte <i>Swedish Financial Benchmark Facility AB</i> i det register som tillhandahålls av den Europeiska värdepappersmyndigheten ESMA i enlighet med artikel 36 i ovan nämnda förordning.
Ränteförfallodag:	5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober varje år med första ränteförfallodag den 5 april 2021. Ränta på Obligationerna ackumuleras från och med (men exklusive) den 5 januari 2021.
Slutlig Inlösendag:	5 januari 2024.
Förtida Inlösen ("call option"):	Emittenten får lösa in alla, men inte endast vissa, av Obligationerna i sin helhet tidigast sex månader före den Slutliga Inlösendagen till ett pris som motsvarar etthundra (100,00) procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta.
Obligatoriskt återköp:	Vid en Ägarförändringshändelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsmisslyckande, har varje Innehavare rätt att begära att alla, eller endast vissa, av dennes Obligationer ska återköpas till ett pris som motsvarar etthundra (101,00) procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta.
Uppsägningsgrunder:	Agenten har rätt att, med minst femtio (50) procent av Innehavarnas skriftliga samtycke, omedelbart säga upp Obligationerna och förklara

	samtliga Obligationer förfallna till betalning om, bland annat, någon av följande situationer inträffar: Utebliven betalning, Cross-acceleration, Insolvens eller det blir omöjligt eller olagligt för Emittenten att fullgöra sina åtaganden.
Vissa kovenanter och kovenanttest:	Obligationsvillkoren innehåller ett antal kovenanter som begränsar Emittenten och andra bolag inom Koncernen inkluderandes, bland annat; • begränsningar beträffande förändringar av verksamhetens övergripande karaktär; • begränsningar beträffande aktieutdelning och avyttring av tillgångar; och • skyldigheter att hålla fastigheterna som ägs av Koncernen i gott skick och försäkrade. Obligationsvillkoren innehåller även ett Kovenanttest som är uppfyllt om: (a) förhållandet Räntebärande Nettoskuld i relation till Fastighetsvärdet inte överstiger sjuttio (70,00) procent för något finansiellt kvartal; och (b) Räntetäckningen är ett komma åttio (1,80) eller högre.
Euroclear-registrering:	Obligationerna registreras på respektive Innehavares VP-konto och inga fysiska Obligationer kommer att utfärdas.
Emissionsinstitut:	Swedbank AB (publ), org. nr. 502017-7753, 105 34 Stockholm, Sverige.
Agent:	Nordic Trustee & Agency AB (publ), org. nr. 556882-1879, P.O. Box 7329, 103 90, Stockholm, Sverige. Agentavtalen finns tillgängliga för Obligationsinnehavare på Agentens kontor under ordinarie arbetstid och på dess hemsida nordictrustee.com.
Innehavarmöte/Skriftligt Förfarande:	En begäran från Agenten om ett beslut av Innehavarna i ett ärende avseende dessa Villkor ska (enligt Agentens val) behandlas på ett Innehavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande.
Preskription:	Rätten att erhålla betalning av Obligationernas kapitalbelopp är preskriberad och upphör att gälla tio (10) år från den relevanta Inlösendagen.
Användning av tillförda medel:	Ett belopp motsvarande de tillförda medlen från emissionen av Obligationerna har använts eller kommer användas i enlighet med det Gröna Obligationsramverket.
Tillämplig lag och jurisdiktion:	Svensk rätt. Eventuella tvister eller krav som uppstår med anledning av Villkoren ska avgöras av svensk domstol, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Ägarförändringshändelse:	Avser en eller flera händelser varigenom en eller fler Personer som agerar tillsammans, förvärvar kontroll över Emittenten och där ” kontroll ” betyder (i) förvärva eller kontrollera, direkt eller indirekt, mer än femtio (50,00) procent av rösterna i Emittenten, eller (ii) rätten att, direkt eller indirekt, utse eller entlediga hela eller majoriteten av styrelseledamöterna i Emittentens styrelse.
Riskfaktorer:	Investering i Obligationerna innebär betydande risker. Presumptiva investerare bör därför läsa avsnittet ”Riskfaktorer” för en beskrivning av vissa faktorer som noggrant behöver övervägas innan en investering i Obligationerna görs.

NP3 FASTIGHETER OCH DESS VERKSAMHET

Inledning

NP3 Fastigheter AB är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med organisationsnummer 556749-1963 och dess identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 549300MGVITW8GYJHZ50. Bolagets huvudkontor finns på Gärdevägen 5A 856 50 Sundsvall. Styrelsen ska ha sitt säte i Sundsvall. Bolaget bildades i Sverige den 27 december 2007 och registrerades i aktiebolagsregistret den 15 januari 2008. Bolagets verksamhet lyder under svensk lag, såsom aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554). Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholms lista för medelstora företag. Bolagets webbplats är np3fastigheter.se. Informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såtillvida den informationen har införlivats genom hänvisning.

Aktiekapital, aktier, ägandestruktur

NP3 Fastigheter har två aktieklasser; stamaktier och preferensaktier. Enligt NP3 Fastigheters bolagsordning som antogs den 5 februari 2018 ska aktiekapitalet vara lägst 190 050 000 kronor och högst 760 200 000 kronor fördelat på lägst 54 300 000 aktier och högst 217 200 000 aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgår på dagen för detta Prospekt till 288 011 311 kronor och fördelas på 54 338 946 stamaktier och 27 950 000 preferensaktier.

Samtliga aktier är emitterade och fullt betalda. Kvotvärdet per aktie är 3,50 kronor. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst vid bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Aktierna är denominerade i svenska kronor och har emitterats i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag, eller om utdelning understigande 0,50 kronor utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kapitlet 1 paragrafen aktiebolagslagen till stamaktieägarna utbetalas. Innestående Belopp, ska räknas upp med en årlig räntesats om 10,00 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,50 kronor.

Bolagsstämman i NP3 Fastigheter har en ensidig rätt, men inte någon skyldighet, att lösa in preferensaktier för 35,00 kronor per aktie, med tillägg för eventuellt Innestående Belopp. Upplöses Bolaget ska preferensaktierna medföra företrädesrätt att ur Bolagets egna kapital erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av 30,00 kronor och eventuellt Innestående Belopp innan utskiftning sker mellan stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Per den 31 december 2020 hade Bolaget 7 843 aktieägare. Nedan redovisas ägarstrukturen i Bolaget baserat på uppgifter från Euroclear Sweden per den 31 december 2020 och kända ändringar därefter. Ingen individuell aktieägare är enskilt kontrollerande av Bolaget.

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Ägarandel, %	Röstvärde, %
Poularde AB (Lars Göran Bäckvall)	13 584 267	2 066 707	19,0	24,1
Satrap Kapitalförvaltning AB (AB Sagax)	11 571 061	0	14,1	20,2
Fjärde AP-fonden	3 800 840	2 884 712	8,1	7,2
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 138 993	0	5,0	7,2
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	632 552	2 323 635	3,6	1,5
SEB Investment Management	2 415 860	0	2,9	4,2
Erik Selin Fastigheter AB	1 600 000	640 000	2,7	2,9
RBC Investor Services Bank S.A.	427 050	1 468 000	2,3	1,0
PPB Holding AB (Patrik Brummer)	0	1 666 666	2,0	0,3
J.A. Göthes AB	1 041 600	416 686	1,8	1,9
Totalt de 10 största ägarna	39 212 223	11 466 406	61,5	70,5
Totalt övriga ägare	15 126 723	16 483 594	38,5	29,5
Totalt	54 338 946	27 950 000	100	100

Verksamheten

NP3 Fastigheter är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag inriktat på kommersiella förvaltningsfastigheter med hög direktavkastning i främst norra Sverige. Enligt NP3 Fastigheters bolagsordning är Bolagets verksamhetsföremål att direkt eller indirekt, genom hel eller delägda bolag, eller genom inköpta tjänster – äga, utveckla och förvalta fast egendom, främst belägna i norra Sverige, samt att driva annan därmed förenlig verksamhet.

Bolagets vision är att genom gott affärsmannaskap och med nöjda hyresgäster, investerare och intressenter, skapa Sveriges långsiktigt mest lönsamma fastighetsbolag. NP3 Fastigheter har sedan starten i slutet av 2010 haft en aktiv tillväxtstrategi och ägde per den 31 december 2020 388 förvaltningsfastigheter med en total uthyrbar area om 1 436 000 kvadratmeter och med ett marknadsvärde på 12 582 miljoner kronor.

NP3 Fastigheters fastighetsbestånd är indelat i sju affärsområden: Sundsvall, Gävle, Dalarna, Östersund, Umeå, Luleå och Mellansverige. Sundsvall är det största affärsområdet motsvarande 24 procent av marknadsvärdet och 23 procent av hyresvärdet. Fastigheterna är uppdelade i fem fastighetskategorier: handel, industri, logistik, kontor och övrigt. I fastighetskategorin Övrigt ingår bland annat hotell och samhällsfastigheter som exempelvis skolor. Industri utgör den största fastighetskategorin motsvarande 41 procent av hyresvärdet. Handel är den näst största fastighetskategorin med 28 procent av hyresvärdet. Inom handelskategorin står business-to-business-handel för 28 procent, bilhallar och besiktningssanläggningar för 6 procent, konsumenthandel för 60 procent och dagligvaruhandel för 6 procent. Konsumenthandeln domineras av lågpriskedjor som DollarStore, ÖoB och Rusta. Inom B2B återfinns större hyresgäster som Mekonomen, Ahlsell och Swedol. Handelsfastigheterna har en vakansgrad på 8 procent vilket är något högre än vad genomsnittet är för hela fastighetsbeståndet. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen inom handelskategorin är 4,6 år vilket är längre än genomsnittet för hela beståndet.

Bolaget har drygt 1 800 hyresavtal och den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgår till 4,2 år. De tio största hyresgästerna i förhållande till hyresvärde fördelade sig över 77 avtal med en återstående löptid om 4,9 år och de stod för 13 procent av det totala hyresvärdet per den 31 december 2020. Bolaget har ingen enskild hyresgäst som står för mer än 3 procent av Koncernens totala hyresintäkter och följaktligen är NP3 Fastigheter inte beroende av någon enskild hyresgäst eller hyresgäster.

Inom ramen för NP3 Fastigheters projektverksamhet ryms nybyggnationer på Bolagets byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter för att optimera ytan till hyresgästens verksamhet. Dessutom utförs exempelvis miljöförbättrande åtgärder i befintligt bestånd. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom minskad vakans och högre hyresnivåer. NP3 Fastigheter spekulerar inte i nybyggnationer utan byggstart sker alltid först när hyresavtal är tecknat.

Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i Koncernen som per den 11 februari 2021 bestod av 161 fastighetsägande svenska dotterbolag. Med undantag för Familjehuset i Umeå AB, som ägs till 57,5 procent, är samtliga dotterbolag helägda.

Per den 31 december 2020 äger Bolaget ett gemensamt ägt joint-venture, Fastighetsbolaget Ess-Sierra, med AB Sagax och Bolaget äger även 22,2 procent av Fastighetsbolaget Emilshus AB.

NP3 Fastigheter har inget direktägarande i fastigheter, utan dessa ägs via dotterbolagen. Bolaget tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen samt koncernledning och finansieringstjänster. Dotterbolagen är juridiskt fristående från Bolaget och har inga skyldigheter att erlägga betalning till Bolaget av någon vinst som uppbärs i deras verksamhet. En betydande del av Bolagets tillgångar och intäkter relaterar till dotterbolagen och Bolaget är därmed beroende av mottagande av tillräcklig inkomst och kassaflöde från dotterbolagens verksamheter eller i vart fall att dotterbolagen fortsätter att bedriva sin verksamhet.

Bolagets personal är i huvudsak anställda i NP3 Fastigheter. Per den 31 december 2020 hade Koncernen 46 anställda. Bolaget har sitt huvudkontor i Sundsvall.

Tvister

NP3 Fastigheter är inte, och har inte under de senaste tolv månaderna varit, part i något rättsligt förfarande, myndighetsförfarande eller skiljeförfarande (inklusive ännu inte avgjorda processer) som har haft eller skulle kunna ha en väsentlig inverkan på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Väsentliga avtal

Förutom dokumentation och legala avtal relaterade till Obligationerna har Bolaget för sin finansiering framför allt ingått avtal avseende banklån. Bolaget hade per den 31 december 2020 en total bankskuld om 6 130 miljoner kronor, huvudsakligen fördelad på fem olika banker och kreditinstitut. Låneavtalen är ingångna på sedvanliga villkor och innehåller sedvanliga bestämmelser om exempelvis förtida uppsägning från långivarna. Banklånens snittränta uppgick per den 31 december 2020 till 2,07 procent.

NP3 Fastigheter har lämnat åtaganden till långivarna i varierande grad i kreditfacilitetsavtalen. De finansiella åtaganden som lämnats avser bland annat räntetäckningsgrad, belåningsgrad, marknadsmässighet på koncerninterna avtal, ställande av lån och krediter. Per den 31 december 2020 uppfyllde Bolaget samtliga sådana åtaganden. Därutöver finns sedvanliga så kallade negativklausuler. Härutöver har NP3 Fastigheter lämnat vissa informationsåtaganden. Bolaget, och dess dotterbolag, har lämnat borgensåtaganden och ställt pant i aktier och fastigheter till långivarna.

Förutom ovanstående finansiella arrangemang är inget koncernbolag part i något väsentligt avtal utanför den löpande affärsverksamheten som kan resultera i att sådant koncernbolag har en rättighet eller skyldighet som väsentligt kan påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden gentemot obligationsinnehavarna.

Tendenser

Informationen nedan är baserad på Bolagets bedömningar. Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt gott vilket illustreras av en fortsatt hög transaktionsvolym under 2020. Låga räntor och god kapitaltillgång innebär en hög efterfrågan från investerare, vilket avspeglas i historiskt fortsatt låga direktavkastningskrav med historiskt höga priser som följd. Denna trend har framförallt varit tydlig i storstadsområdena, men även till stor del i NP3 Fastigheters hemmamarknader. Direktavkastningskraven har sjunkit med högre kvm-priser på förvärvsobjekt som följd. NP3 Fastigheter förvärvade och tillträdde 35 fastigheter om 792 000 000 kronor under år 2020. Därtill investerades 271 000 000 kronor i befintliga fastigheter och nybyggnationer under samma år. På hyresmarknaden är efterfrågan på lokaler fortsatt god, vilket i kombination med ett lågt utbud innebär stabila vakansgrader. NP3 Fastigheters ekonomiska uthyrningsgrad uppgick till 93 procent per den 31 december 2020 och givet efterfrågan och en genomsnittlig hyresduration om 4,2 år räknar Bolaget med en fortsatt god uthyrningsgrad framöver. Den pågående Covid-pandemin har hittills haft en begränsad påverkan på Bolagets verksamhet och finansiella ställning där rabatter och affärssuppgörelser per den 31 december 2020 hade en negativ påverkan på hyresbetalningarna om 11 000 000 kronor samtidigt som statligt stöd hade erhållits om 3 000 000 kronor. I det fall pandemin blir mer långdragen finns en risk att bolaget kan komma att behöva ge ytterligare hyressubventioneringar.

Det har inte skett några väsentliga negativa förändringar avseende NP3 Fastigheters framtidsutsikter sedan publiceringen av NP3 Fastigheters årsredovisning 2019.

Beslut avseende Obligationslånet

Bolaget har erhållit alla nödvändiga beslut, bemyndiganden och godkännanden som krävs i samband med Obligationslånet och utförandet av Bolagets skyldigheter relaterade därtill. Utgivandet av Obligationslånet har godkänts genom beslut av Bolagets styrelse den 18 februari 2021.

Betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning, finansiella resultat eller marknadsposition efter den 31 december 2020

Utöver emissionen av Obligationerna den 26 februari 2021, vilken har påverkat Koncernens finansiella ställning, har det inte skett någon betydande förändring vad gäller Koncernens finansiella ställning, finansiella resultat eller marknadsposition sedan den 31 december 2020.

Nyligen inträffade väsentliga händelser av relevans för Emittentens solvens

Det finns inga nyligen inträffade händelser som är specifika för Emittenten och som i väsentlig utsträckning är relevanta för bedömningen av Emittentens solvens.

Aktieägaravtal

Styrelsen känner ej till några aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare. Styrelsen känner inte heller till några andra överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. Sedvanligt minoritetsskydd regleras enligt aktiebolagslagen.

Rådgivares intressen

Danske bank och Swedbank kan i framtiden komma att tillhandahålla Bolaget bland annat finansiell rådgivning och delta i transaktioner med Bolaget, för vilka Danske bank och Swedbank kan komma att erhålla ersättning. Danske bank och Swedbank kan även ha intressekonflikter p.g.a. sin övriga verksamhet t.ex. utlåning till Bolaget. Alla tjänster som tillhandahålls av Danske bank och Swedbank, och även sådana som lämnas i samband med emissionen, tillhandahålls av Danske bank och Swedbank i egenskap av rådgivare och inte i egenskap av Bolagets förvaltare.

Kreditbetyg

Bolaget har den 27 november 2020 erhållit ett långsiktigt kreditbetyg om "BB" med stabila utsikter och ett kortsiktigt kreditbetyg om "N-2" från Nordic Credit Rating AS. Nordic Credit Rating AS är ett kreditvärderingsinstitut etablerat inom EU och registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut.

Inget kreditbetyg har tilldelats Obligationerna.

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från NP3 Fastigheters årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2018. Årsredovisningarna för 2019 och 2018, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av NP3 Fastigheters revisorer i enlighet med internationella standarder för revision. Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer.

NP3 Fastigheters årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2018 är införlivade i Prospektet genom hänvisning (vänligen se avsnitt "Handlingar införlivade genom hänvisning").

Informationen som är införlivad genom hänvisning i detta Prospekt ska läsas som en del av Prospektet. All sådan information finns tillgänglig på NP3 Fastigheters hemsida (www.np3fastigheter.se).

Den specifika informationen nedan från Koncernens konsoliderade årsredovisning för räkenskapsåret 2019 är inkorporerat i detta Prospekt genom hänvisning. Övrig information i årsredovisningen anses inte vara relevant för syftet med Prospektförordningen.

- konsoliderad resultaträkning, sida 86;
- konsoliderad balansräkning, sida 88;
- konsoliderat rapport över kassaflöde, sida 90;
- konsoliderat förändring av eget kapital, sida 89;
- noter, sida 95; och
- revisionsberättelse, sida 117.

Den specifika informationen nedan från Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2018 är införlivad i detta Prospekt genom hänvisning. Övrig information i årsredovisningen anses inte vara relevant för syftet med Prospektförordningen eftersom motsvarande uppdaterad information finns tillgänglig i den konsoliderade årsredovisningen för räkenskapsåret 2019.

- konsoliderat resultaträkning, sida 78;
- konsoliderad balansräkning, sida 80;
- konsoliderad rapport över kassaflöde, sida 82;
- konsoliderat förändring av eget kapital, sida 81;
- noter, sida 87; och
- revisionsberättelse, sida 109.

Den senaste finansiella informationen

Den senaste reviderade finansiella informationen har tagits från den konsoliderade årsredovisningen för räkenskapsåret 2019, som publicerades 8 april 2020 på bolagets websida (np3fastigheter.se).

STYRELSE, LEDNING OCH REVISORER

Adressen till alla styrelseledamöter och ledning är NP3 Fastigheter AB (publ), Box 12, 851 02 Sundsvall. Bolagets styrelse består för närvarande av sex ledamöter utan några styrelsesuppleanter. Den nuvarande styrelsen har utsetts för tiden intill slutet av årsstämman 2021. Information om Bolagets styrelseledamöter samt ledning, med övriga uppdrag utanför Bolaget som är av betydelse för Bolaget, anges nedan.

Styrelsen i NP3 Fastigheter

Namn	Position	Födelseår	Vald	Oberoende i förhållande till	
				Större aktieägare	Bolaget
Anders Nilsson	Ordförande	1951	2017 ¹	Ja	Ja
Åsa Bergström	Ledamot	1964	2016	Ja	Ja
Lars Göran Bäckvall	Ledamot	1946	2010	Nej	Ja
Mia Bäckvall Juhlin	Ledamot	1974	2019	Nej	Ja
Nils Styf	Ledamot	1976	2019	Ja	Ja

Anders Nilsson

Styrelseledamot sedan: 2010

Styrelseordförande sedan: 2017

Utbildning: Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan.

Andra pågående väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Adviceu AB, Implementeringssystem i Sundsvall AB, Specialistläkarhuset i Sundsvall AB, SSG Standard Solutions Group AB, Castanum Förvaltning AB och styrelseledamot i Frontit Holding AB, Eurocon Consulting AB (publ), Polskenet Invest AB och InCoax Networks AB.

¹ Styrelseledamot sedan 2010.

Åsa Bergström

Styrelseledamot sedan: 2016

Utbildning: Civilekonomexamen vid Uppsala universitet.

Andra pågående väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), Selfoss Invest AB, CFO och vice VD i Fabege AB, samt styrelsesuppleant i samtliga helägda dotterbolag i Fabege-koncernen.

Lars Göran Bäckvall

Styrelseledamot sedan: 2010

Utbildning: Väg- och Vattenbyggnadsingenjör vid Stockholms Tekniska Institut.

Andra pågående väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Norrlandspojkarna Utveckling AB och styrelseledamot i Poularde AB, Cibola Holding AB, Frösö Park Hotel AB, Frösö Park Fastighets AB, BBFV i Norrland AB och Fastighetsbolaget Emilshus AB.

Mia Bäckvall Juhlin

Styrelseledamot sedan: 2019

Utbildning: Leg. Psykolog och Leg. Psykoterapeut, Lunds Universitet.

Andra pågående väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i BC Digital AB och styrelsesuppleant i Poularde AB.

Nils Styf

Styrelseledamot sedan: 2019

Utbildning: Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm.

Andra pågående väsentliga uppdrag: VD i Hemsö Fastighets AB, styrelseledamot i samtliga helägda och delägda dotterbolag i Hemsökoncernen.

Ledande befattningshavare

Nedanstående tabell anger namn, position och anställningsår för NP3 Fastigheters ledande befattningshavare.

Namn	Befattning	Anställd sedan
Andreas Wahlén	VD	2010
Håkan Wallin	CFO	2018
Marie Selin	Operativ chef	2017
Mattias Lyxell	Förvaltningschef	2018

Andreas Wahlén

VD

Utbildning: 4,5 års studier i ekonomi med inriktning revision och finansiering vid Mittuniversitetet.

Andra pågående väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Jonels AB.

Håkan Wallin

CFO

Utbildning: Civilekonom vid Stockholms universitet samt certifierad finansanalytiker från Handelshögskolan i Stockholm.

Andra pågående väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i LightLab Sweden AB.

Marie Selin

Operativ chef

Utbildning: Högre företagsekonomisk utbildning – Tjänstemännens Bildningsverksamhet (TBV).

Andra pågående väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Västernorrland.

Mattias Lyxell

Förvaltningschef

Utbildning: Gymnasial ingenjörsexamen, högskoleutbildning i fastighetsförvaltning och juridik.

Andra pågående väsentliga uppdrag: Styrelseledamot inom verksamhetsområde tillhörande Hermods AB.

Revisorer

KPMG AB, Box 476, 851 06 Sundsvall, är Bolagets revisor. Mattias Johansson, auktoriserad revisor och medlem i FAR, är huvudansvarig revisor. KPMG AB har varit revisor under hela den tid som refereras till i den historiska finansiella informationen i Prospektet. Mattias Johansson är huvudansvarig revisor sedan årsstämman 2015.

Intressekonflikter

Förutom vad som anges nedan, finns inga intressekonflikter mellan ledamöternas och/eller ledningens privata intressen och Bolagets intressen.

Per den 31 december 2020 äger Lars Göran Bäckvall (genom Poularde AB) 19,0 procent av kapitalet och kontrollerar 24,1 procent av rösterna i Bolaget och har således privata ekonomiska intressen i Bolaget. Mia Bäckvall Juhlin är styrelsesuppleant i Poularde AB, samt äger direkt och genom bolaget Framtidsarvet AB stamaktier och preferensaktier i Bolaget. Därutöver har flera av styrelsens övriga ledamöter och personer i ledningen ekonomiska intressen i Bolaget genom direkt och indirekt aktieäggande i Bolaget. Samtliga styrelseledamöter äger även andelar i eller har uppdrag åt andra aktörer som direkt eller indirekt är aktörer på den svenska fastighetsmarknaden och det kan uppkomma situationer där dessa kommer att ha intressen som skiljer sig från NP3 Fastigheters intressen. I tillägg till reglerna om jäv i 8 kap. 23 § aktiebolagslagen gäller enligt arbetsordningen för styrelsen att det åligger varje styrelseledamot att anmäla jäv så snart det kan bedömas föreligga.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Detta Prospekt består, utöver detta dokument, av information från följande dokument som är införlivade genom hänvisning och tillgängliga i elektroniskt format på NP3 Fastigheters hemsida (np3fastigheter.se):

- Koncernens konsoliderade årsredovisning för räkenskapsåret 2019, med tillhörande revisionsberättelse ([länk till dokumentet på Bolagets hemsida](#)); och
- sidorna 78 – 109 från Koncernens konsoliderade årsredovisning för räkenskapsåret 2018, med tillhörande revisionsberättelse ([länk till dokumentet på Bolagets hemsida](#)).

Investerare ska läsa all information som införlivats i Prospektet genom hänvisning. De delar i Koncernens årsredovisningar som inte införlivas genom hänvisning innehåller information som antingen återfinns i andra delar av Prospektet eller som inte är relevant för investerare. Koncernens årsredovisningar för 2018 och 2019 har reviderats av Bolagets revisor.

TILLGÄNGLIGA DOKUMENT

På begäran kan papperskopior av följande handlingar erhållas från NP3 Fastigheters huvudkontor under Prospektets giltighetstid:

- Bolagets bolagsordning.
- Bolagets registreringsbevis.
- Villkoren för Obligationslånet (Terms and Conditions for the Bond Loan).
- Det Gröna Obligationsramverket.
- Detta Prospekt.

Följande dokument finns tillgängliga på Emittentens webbplats np3fastigheter.se

- Koncernens reviderade årsredovisningar för räkenskapsåret 2019 och räkenskapsåret 2018.
- Bolagets bolagsordning.
- Bolagets registreringsbevis.
- Villkoren för Obligationslånet (Terms and Conditions for the Bond Loan).
- Det Gröna Obligationsramverket.
- Detta Prospekt.

VILLKOR FÖR OBLIGATIONSÅNET

Avsnittet "**Villkor för Obligationslånet**" innehåller en översättning till svenska av den engelska originallydelsen. I händelse av avvikelser mellan de två versionerna ska den engelska versionen ha företräde. Den engelska versionen av villkoren finns infogad i detta Prospekt efter den svenska versionen under avsnittet "**Terms and Conditions for the Bond Loan**".

**VILLKOR FÖR
NP3 FASTIGHETER AB (PUBL)
MAXIMALT 800 000 000 SEK
SENIORA ICKE-SÄKERSTÄLLDA INLÖSENBARA
GRÖNA OBLIGATIONER MED RÖRLIG RÄNTA 2020/2024**

ISIN: SE0014956686

17 September 2020

Förutom registrering av Obligationerna (såsom definieras nedan) under svensk lag, vidtas inga åtgärder i någon annan jurisdiktion som skulle kunna eller avses tillåta ett offentligt erbjudande av Obligationerna eller besittning, cirkulation eller distribution av detta dokument eller något annat material som relaterar till Emittenten (såsom definieras nedan) eller Obligationerna i någon jurisdiktion där handling i det syftet är nödvändigt. Emittenten uppmanar personer som kommer i besittning av detta dokument att hålla sig informerade om och observera eventuella tillämpliga begränsningar.

Sekretesspolicy

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

Personuppgifterna som inhämtas kommer att behandlas av Emittenten, Emissionsinstitutet och Agenten utifrån följande ändamål:

- (a) För att utöva sina skyldigheter under dessa Villkor och Agentavtalet,
- (b) För att hantera administrationen av Obligationerna och betalningar under Obligationerna,
- (c) För att möjliggöra för Innehavare att utöva sina rättigheter i enlighet med dessa Villkor, och
- (d) För att uppfylla sina skyldigheter enligt gällande lagar och regler.

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

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DEFINITIONER OCH TOLKNING	36
2	OBLIGATIONSBELOPPET OCH BETALNINGSÅTAGANDEN	43
3	OBLIGATIONERNAS STATUS	44
4	ANVÄNDNING AV LIKVID	44
5	VILLKOR FÖR UTBETALNING	45
6	OBLIGATIONERNA OCH ÖVERLÅTBARHET	46
7	REGISTRERING AV OBLIGATIONERNA	46
8	BEHÖRIGHET ATT REPRESENTERA EN INNEHAVARE	47
9	BETALNINGAR AVSEENDE OBLIGATIONERNA	47
10	RÄNTA	48
11	INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV OBLIGATIONERNA	48
12	SÄRSKILDA ÅTAGANDEN	49
13	UPPSÄGNING AV OBLIGATIONERNA	53
14	FÖRDELNING AV MEDEL	56
15	BESLUT AV INNEHAVARE	57
16	INNEHAVARMÖTE	60
17	SKRIFTLIGT FÖRFARANDE	61
18	ÄNDRINGAR OCH AVSTÅENDEN	61
19	UTSEENDE OCH BYTE AV AGENT	62
20	UTSEENDE OCH BYTE AV EMISSIONSINSTITUT	65
21	UTSEENDE OCH BYTE AV CSD	66
22	INGA DIREKTA ÅTGÄRDER AV INNEHAVARE	66
23	PRESKRIPTION	66
24	MEDDELANDE OCH PRESSMEDDELANDE	67
25	FORCE MAJEURE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING	68
26	NOTERING	68
27	TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION	68

1 DEFINITIONER OCH TOLKNING

1.1 Definitioner

I dessa villkor (**“Villkoren”**):

“Agent”	avser Nordic Trustee & Agency AB (publ), org. nr. 556882-1879, P.O. Box 7329, SE-103 90, Stockholm, Sverige eller annan agent som från tid till annan representerar Innehavarna enligt dessa Villkor.
“Agentavtal”	avser avtalet mellan Emittenten och Agenten som har ingåtts innan eller på den Första Emissionsdagen, eller ett ersättande agentavtal mellan Emittenten och en Agent som har ingåtts efter den Första Emissionsdagen.
“Avnoteringshändelse”	avser situationen där (i) Emittentens aktier inte är noterade och upptagna till handel på Nasdaq Stockholm eller annan Reglerad Marknad eller (ii) handel med Emittentens aktier på den relevanta Reglerade Marknaden är stoppad under en sammanhängande period om femton (15) Bankdagar (när Nasdaq Stockholm eller den relevanta Reglerade Marknaden (såsom tillämpligt) samtidigt är öppen för handel).
“Avstämningsdag”	avser den femte (5:e) Bankdagen innan (i) en Ränteförfallodag, (ii) en Inlösendag, (iii) en dag då betalning ska ske till Innehavarna enligt Avsnitt 13 (<i>Fördelning av medel</i>) eller (iv) en annan relevant dag, eller i envar av fallen en sådan annan Bankdag som infaller före en sådan dag om det generellt tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.
“Bankdag”	avser en dag i Sverige som inte är en söndag eller annan officiell helgdag. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska vid tillämpning av denna definition anses vara officiella helgdagar.
“Bankdagskonvertering”	avser den första följande dagen som är en Bankdag om inte den dagen infaller i nästa kalendermånad, då istället den dagen ska vara den närmast föregående dagen som är en Bankdag.
“Begränsad Betalning”	avser den betydelse som anges i Klausul 12.1 (<i>Överföringar</i>).
“CSD”	avser Emittentens centrala värdepappersförvaltare och registerförare avseende Obligationerna från tid till annan, initialt Euroclear Sweden AB, org. nr. 556112-8074, Box 191, SE-101 23 Stockholm, Sverige.
“Dotterbolag”	avser en juridisk person (oavsett om den är inkorporerad eller inte), avseende vilken Emittenten, direkt eller indirekt, (i) äger aktier eller äganderätter som representerar mer än femtio (50,00) procent av det totala antalet röster som innehas av ägarna, (ii) på annat sätt kontrollerar mer än femtio (50,00) procent av det totala antalet röster som innehas av ägarna, (iii) har befogenheten att utse och entlediga alla, eller majoriteten av, styrelseledamöterna eller medlemmarna av annat styrande organ eller (iv) utövar kontroll enligt en bedömning i enlighet med Redovisningsprinciperna.
“Efterföljande Emission”	avser den betydelse som anges i Klausul 2.5.

“Efterföljande Obligation”	avser de Obligationer som utfärdats efter den Första Emissionsdagen vid ett eller flera tillfällen.
“Efterlevnadsintyg”	avser ett intyg, i överenskommen form mellan Agenten och Emittenten, undertecknat av Emittenten med intygande om att ingen Uppsägningsgrund är pågående såvitt Emittenten känner till, eller, om Emittenten känner till att en sådan händelse är pågående, specificerar vilka åtgärder, om några, som vidtas för att avhjälpa denna, och: (a) om tillhandahållandet sker i samband med att en Finansiell Rapport tillhandahålls, som innehåller beräkningar och siffror i relation till Kovenanttestet, att Kovenanttestet är uppfyllt per den sista dagen i kvartalet till vilket Efterlevnadsintyget hänvisar till (och har inte brutits mot sedan den sista dagen i det relevanta kvartalet som det senaste Efterlevnadsintyget hänvisar till); (b) om tillhandahållandet sker i samband med betalning av en Begränsad Betalning (vilken kräver att Soliditetstestet är uppfyllt beräknat pro forma inbegripet den Begränsade Betalningen i fråga och eventuella utdelningar på Preferensaktier som måste inkluderas), inklusive beräkningar och siffror i relation till Soliditetstestet; eller (c) om tillhandahållandet sker i samband med en Efterföljande Emission, att punkt (a) i Kovenanttestet är uppfyllt beräknat pro forma inklusive den Efterföljande Emissionen
“Eget Kapital”	avser det sammanlagda bokförda värdet av Koncernens totala eget kapital enligt den senaste konsoliderade Finansiella Rapporten.
“Emissionsdag”	avser Första Emissionsdagen och eventuella efterföljande dagar då utfärdande av Efterföljande Obligationer sker.
“Emissionsinstitut”	avser Swedbank AB (publ), org. nr. 502017-7753, SE-105 34 Stockholm, Sverige, eller annan part som ersätter detta som Emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor.
“Emittent”	avser NP3 Fastigheter AB (publ), org. nr. 556749-1963, P.O. Box 12, SE-851 02, Sundsvall, Sverige.
"Existerande 2017 Obligationer"	avser de seniora icke säkerställda inlösenbara obligationerna med rörlig ränta och ISIN SE0009805054 (2017/2021) till ett belopp om upp till 700 000 000 SEK.
“Fastighetsvärde”	avser det sammanlagda verkliga värdet av Koncernens fastigheter (mark och byggnader) enligt den senaste konsoliderade Finansiella Rapporten, justerad för eventuella investeringar i respektive avskrivningar eller försäljningar av fastigheterna, under den period som börjar från och med den dag som infaller omedelbart efter den sista dagen av perioden som omfattas av den senaste konsoliderade Finansiella Rapporten och slutar på datumet som det relevanta Efterlevnadsintyget levereras.
“Finansiella Kostnader”	avser, för den Relevanta Perioden, Koncernens konsoliderade finansiella kostnader enligt den senaste konsoliderade Finansiella Rapporten.

“Finansiell Rapport”	avser Koncernens årliga reviderade konsoliderade bokslut, Emittentens årliga reviderade icke-konsoliderade bokslut, Koncernens icke-reviderade konsoliderade kvartalsrapport eller Emittentens icke-reviderade kvartalsrapport, vilka ska upprättas och tillhandahållas i enlighet med punkterna (a) och (b) under Klausul 12.12 (Finansiell information etcetera).
“Finansiell Skuldsättning”	är skuldsättning som avser: (a) pengar som lånats eller uppburits, inklusive under bankfinansiering eller Marknadslån; (b) belopp för eventuella förpliktelser avseende hyres- eller avbetalningskontrakt, vilket i enlighet med Redovisningsprinciperna skulle behandlas som en skuld i balansräkningen; (c) fordringar som sålts eller diskonterats (dock inte på basis av utan säkerhet, förutsatt att kraven för bortbokning enligt Redovisningsprinciperna är uppfyllda); (d) belopp som uppburits vid en transaktion med den kommersiella effekten av ett lån (inklusive vidareförsäljnings- eller inköpsavtal (exklusive entreprenadavtal)); (e) derivattransaktioner som ingått i samband med skydd mot eller för att dra nytta av fluktuationer i ränta eller pris (och, när värdet av en derivattransaktion beräknas, ska endast det aktuella marknadsvärdet beaktas); (f) motförbindelser avseende garanti, åtagande, obligation, skuldebrev, remburs eller andra instrument som utfärdats av en bank eller en finansiell institution; och (g) (utan dubbelräkning) garantier eller annan försäkring mot ekonomisk förlust av sådan art som hänvisas till i punkterna (a) till (f) ovan.
“Force Majeure-händelse”	har den betydelse som anges i Klausul 25.1.
“Första Emissionsdag”	avser den 23 september 2020.
"Grönt Obligationsramverk"	avser Emittentens gröna obligationsramverk, i dess lydelse på den första Emissionsdagen och som vidare ändrat från tid till annan.
“Huvudaktieägare”	avser Lars-Göran Bäckvall, personnummer 460615-7610, och hans Närstående eller arvtagare och AB Sagax, org. nr. 556520-0028 och dess direkta eller indirekta Dotterbolag.

“Initial Emission”	avser vad som framgår av Klausul 2.1.
“Initial Obligation”	avser de Obligationer som emitterats på den Första Emissionsdagen.
“Inlösendag”	avser den dag då relevanta Obligationer ska lösas in eller återköpas i enlighet med Avsnitt 10 (Inlösen och återköp av Obligationerna).
“Innehavare”	avser den Person som är registrerad på ett VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare avseende en Obligation.
“Innehavarmöte”	avser ett möte som hålls mellan Innehavarna i enlighet med Avsnitt 15 (<i>Innehavarmöte</i>).
“Joint Bookrunners”	avser Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, org. nr. 516401-9811, P.O. Box 7523, SE-103 92 Stockholm, Sverige and Swedbank AB (publ), org. nr. 502017-7753, SE 105 34 Stockholm, Sverige.
“Justerat Nominellt Belopp”	avser det sammanlagda Nominella Beloppet av de utestående Obligationerna minus det Nominella Beloppet för samtliga Obligationer som vid den aktuella tidpunkten ägs av ett Koncernbolag eller Närstående, oavsett om sådan Person är direktregistrerad som ägare till sådana Obligationer.
“Koncern”	avser Emittenten och dess Dotterbolag från tid till annan (varje sådant dotterbolag kallas ett ” Koncernbolag ”).
“Kontoförande Institut”	avser en bank eller annan som innehar vederbörligt tillstånd att vara ett kontoförande institut enligt Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument och hos vilken en Innehavare öppnat ett VP-konto avseende sina Obligationer.
“Konvenanttest”	avser ett test i enlighet med Klausul 12.4 (<i>Konvenanttest</i>).
“Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument”	avser lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
“Likvida Medel”	avser Koncernens likvida medel i enlighet med Redovisningsprinciperna.
“Marknadslån”	avser lån eller annan skuldsättning varigenom en entitet utfärdar förlagsbevis, obligationer eller annat skuldinstrument (för undvikande av tveksamhet, inklusive obligationer emitterade genom så kallade MTN-program och andra marknadslåneprogram), förutsatt i vart fall att sådana instrument och värdepapper är eller kan vara föremål för handel på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad eller oreglerad erkänd marknadsplats.
“Materiellt Koncernbolag”	betyder Emittenten eller ett Dotterbolag till Emittenten som står för mer än två (2,00) procent av antingen (i) Koncernens konsoliderade totala tillgångar (för undvikande av tveksamhet, exklusive koncerninterna transaktioner) eller (ii) Koncernens nettoresultat enligt den senaste konsoliderade Finansiella Rapporten.
“Nasdaq Stockholm”	avser den Reglerade Marknaden av Nasdaq Stockholm AB, org. nr. 556420-8394, SE-105 78 Stockholm, Sverige.

“Nettolikvid”	avser likviden från den Initiala Emissionen eller Efterföljande Emissioner som, efter att avdrag gjorts för transaktionskostnader som ska betalas av Emittenten till Emissionsinstitutet och Bookrunner för de tjänster som utförs i samband med utfärdande av Obligationerna, ska överföras till Emittenten och användas i enlighet med Avsnitt 4 (<i>Användning av likvid</i>).
“Nominellt Belopp”	avser den betydelse som anges i Klausul 2.1
“Noteringsmisslyckande”	avser en situation där: (e) den Initiala Obligationen inte har blivit noterad på Nasdaq Stockholms hållbara obligationslista (eller annan Reglerad Marknad) inom sextio (60) kalenderdagar efter den Första Emissionsdagen (med en intention om att fullgöra noteringen inom trettio (30) kalenderdagar); eller (f) Eventuella Efterföljande Obligationer inte har blivit noterade på Nasdaq Stockholms hållbara obligationslista (eller annan Reglerad Marknad) inom sextio (60) kalenderdagar efter den relevanta Efterföljande Emissionen (med en intention om att fullgöra noteringen inom trettio (30) kalenderdagar).
“Närstående”	avser annan Person som direkt eller indirekt kontrollerar eller är kontrollerad av eller som är under gemensam direkt eller indirekt kontroll tillsammans med en sådan specificerad Person. Vid tillämpning av denna definition betyder ”kontroll” , när det används i relation till någon Person, befogenheten att styra de ledande befattningshavarna och påverka policys för en sådan Person, direkt eller indirekt, oavsett om det sker genom ägande av rösträtter, avtal eller på annat sätt; och ”kontrollerar” och ”kontrollerad av” har motsvarande betydelser enligt det föregående.
“Obligation”	avser en skuldförbindelse, för det Nominella Beloppet och av den angivna arten enligt 1 kap. 3 § i Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument, utgiven av Emittenten i enlighet med dessa Villkor, inklusive de Initial Obligationerna och Efterföljande Obligationer.
“Obligationsemission”	Avser den Initiala Emissionen samt en Efterföljande Emission.
“Person”	avser enskild person, partnerskap, aktiebolag, joint venture, förening, trust, icke-inkorporerad organisation, regering, myndighet eller någon form av statligt organ eller underavdelning, eller någon annan enhet, oavsett om den är en separat juridisk person eller inte.
“Preferensaktier”	avser preferensaktier som utfärdats av Emittenten, från en tid till annan, på marknadsmässiga villkor eller bättre.

“Redovisningsprinciper”	avser de internationella redovisningsstandarder (IFRS) enligt förordning 1606/2002/EC (såsom antagits eller ändrats från tid till annan).
“Reglerad Marknad”	avser en reglerad marknad (såsom definierat i direktiv 2014/65/EU (MIFID II) om marknader för finansiella instrument, såsom ändrat).
“Relevant Period”	avser varje period om tolv (12) kalendermånader i följd.
“Resultat Före Skatt”	avser, för den Relevanta Perioden, Koncernens konsoliderade resultat före skatt enligt den senaste konsoliderade Finansiella Rapporten.
“Ränta”	avser räntan på Obligationerna beräknad i enlighet med Klausuler 10.1 till 10.4.
“Ränteberäkningsdag”	avser, i relation till en period för vilken ränta ska beräknas, två (2) Bankdagar före den första dagen i sådan period.
“Räntebärande Nettoskuld”	avser den sammanlagda räntebärande nettoskulden (exklusive räntebärande skuld som lånats från Koncernbolag) minus Likvida Medel i Koncernen enligt den senaste konsoliderade Finansiella Rapporten, i enlighet med Redovisningsprinciperna, justerat för eventuell återbetalning av sådan räntebärande skuld respektive uppkomst av ny räntebärande skuld, under perioden från och med den dag som infaller omedelbart efter den sista dagen i den period som omfattas av den senaste konsoliderade Finansiella Rapporten och slutar på datumet som det relevanta Efterlevnadsintyget levereras.
“Ränteförfallodag”	avser 5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober varje år eller, om en sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer enligt Bankdagskonverteringen (med den första Ränteförfallodagen 5 oktober 2020 och den sista Ränteförfallodagen ska vara den Slutliga Inlösendagen).
“Ränteperiod”	avser varje period som börjar vid (men exkluderar) den Första Emissionsdagen eller någon Ränteförfallodag och slutar vid (och inkluderar) nästa påföljande Ränteförfallodag (eller den kortare period som kan bli tillämplig) och, avseende Efterföljande Obligationer, varje period som börjar vid (men exkluderar) Ränteförfallodagen som infaller omedelbart före dess utfärdande och slutar vid (och inkluderar) nästa påföljande Ränteförfallodag (eller den kortare period som kan bli tillämplig).
“Räntesats”	avser en rörlig ränta om STIBOR (3 månader) plus trehundra nittio (390) punkter per år.
“Räntetäckning”	avser Resultat Före Skatt (före eventuella värdeförändringar och Finansiella Kostnader) i relation till Finansiella Kostnader.
“SEK”	avser den nu gällande valutan i Sverige.
“Skriftligt Förfarande”	avser det skriftliga eller elektroniska förfarandet för Innehavarnas beslutsfattande i enlighet med Avsnitt 16 (<i>Skriftligt förfarande</i>).
“Slutlig Inlösendag”	avser den 5 januari 2024.

“Soliditetstestet”

avser testet i enlighet med Klausul 12.5 (*Soliditetstestet*).

“STIBOR”

avser:

- (a) tillämplig årlig räntesats för Stockholm interbank offered rate för fastställande av STIBOR administrerad och beräknad av Swedish Financial Benchmark Facility (eller en annan person som tar över administrationen av den räntesatsen) och framställs på Reuters skärm (eller genom sådant annat system eller sådan annan sida som ersätter sådant system eller sida) cirka kl. 11.00 på Ränteberäkningsdagen för inlåning i SEK och för en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller
- (b) om sådan räntesats som avses i punkt (a) ovan inte finns tillgänglig för den relevanta Ränteperioden, beräknas räntesatsen av Emissionsinstitutet genom interpolation mellan de två närmsta räntorna som visas på lämplig Reuters skärm (eller genom sådant annat system eller sådan annan sida som ersätter sådant system eller sida) från och med ungefär kl. 11 på Ränteberäkningsdagen för erbjudandet av insättningar i svenska kronor, eller
- (c) om sådan räntesats som avses i punkt (a) och/eller (b) ovan inte finns tillgänglig för den relevanta Ränteperioden, genomsnittet av räntesatserna (avrundat upp till fyra decimalenheter) som tillhandahålls av Emissionsinstitutet på dennes begärande av ledande banker på Stockholms interbankmarknad omsorgsfullt utvalda av Emissionsinstitutet, för inlåning av 100 000 000 SEK för den relevanta perioden, eller
- (d) om uppgift i enlighet med punkt (c) ovan inte finns tillgänglig, den räntesats som enligt en skälig bedömning av Emissionsinstitutet bäst överensstämmer med den räntesats för inlåning i SEK som erbjuds på Stockholms interbankmarknad för den relevanta perioden.

“Syntetiska Anställningsoptioner”

avser syntetiska optioner utfärdade av ett Koncernbolag till en styrelseledamot eller ledande befattningshavare, en anställd eller en tillfällig anställd i Koncernen.

“Totala Tillgångar”

avser det bokförda värdet av Koncernens sammanlagda totala tillgångar enligt den senaste Finansiella Rapporten.

“Uppsägningsgrund”

avser en händelse eller omständighet som specificeras i Klausul 13.1.

“VP-konto”	avser det konto för dematerialiserade värdepapper som förs av CSD i enlighet med Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument, i vilket (i) en ägare av ett sådant värdepapper är direktregistrerad eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat.
“Väsentlig Negativ Effekt”	avser en väsentlig negativ effekt på (i) Koncernens verksamhet eller finansiella ställning sedd i sin helhet, (ii) Emittentens förmåga eller villighet att fullgöra och uppfylla sina betalnings- och andra åtaganden enligt dessa Villkor eller (iii) giltigheten eller verkställigheten av dessa Villkor.
“Ägarförändringshändelse”	avser en eller flera händelser varigenom en eller fler Personer (utöver Huvudaktieägarna) som agerar tillsammans, förvärvar kontroll över Emittenten och där ”kontroll” betyder (i) förvärva eller kontrollera, direkt eller indirekt, mer än femtio (50,00) procent av rösterna i Emittenten, eller (ii) rätten att, direkt eller indirekt, utse eller entlediga hela eller majoriteten av styrelseledamöterna i Emittentens styrelse.

1.2 Tolkning

1.2.1 Om inte annat framgår ska en hänvisning i dessa Villkor till:

- (g) “tillgångar” inkludera nuvarande och framtida egendom, intäkter och rättigheter av alla slag;
- (h) ett avtal eller instrument är en hänvisning till det avtalet eller instrumentet, i dess vid var tid gällande lydelse såsom avtalet eller instrumentet kompletterats, ändrats, överlåtit, förlängts, förnyats eller ersatts;
- (i) en “föreskrift” inkluderar alla föreskrifter, regler eller officiella direktiv (oavsett om detta utgör lagstiftning eller inte) meddelat av en statlig, mellanstatlig eller överstatlig instans, myndighet eller departement;
- (j) en lagbestämmelse är en hänvisning till den bestämmelsen såsom ändrad eller återantagen; och
- (k) en angiven tid på dagen är en hänvisning till Stockholmstid.

1.2.2 En Uppsägningsgrund är pågående till dess den har blivit avhjälpd eller ett avstående skett.

1.2.3 Vid fastställande av om en gräns eller tröskel angivet i SEK har uppnåtts eller passerat ska motsvarande belopp angivet i annan valuta gälla beräknat på basis av den växelkursen för sådan valuta mot SEK som gällde vid föregående Bankdag, såsom publicerats av Riksbanken på dess hemsida (rikssbanken.se). Om sådan växelkurs inte finns publicerad ska den senaste publicerade växelkursen gälla istället.

1.2.4 En underrättelse ska anses vara utsänt genom pressmeddelande om det gjorts tillgängligt för allmänheten i Sverige på ett skyndsamt och icke-diskriminerande sätt.

- 1.2.5 En försening eller underlåtenhet av Agenten eller av någon Innehavare att utöva en rättighet eller rätt till gottgörelse under dessa Villkor innebär inte att en sådan rättighet eller rätt till gottgörelse försämras och ska inte anses vara ett avstående av en sådan rättighet eller rätt till gottgörelse.
- 1.2.6 Sekretesspolicyn före innehållsförteckningen i detta dokument är inte en del av dessa Villkor och kan uppdateras utan godkännande från Innehavarna och Agenten.

2 OBLIGATIONSBELOPPET OCH BETALNINGSÅTAGANDEN

- 2.1 Det sammanlagda beloppet av obligationslånet uppgår till ett belopp om upp till 800 000 000 SEK, vilket kommer att representeras av Obligationerna. Det nominella beloppet för varje Obligation är 1 250 000 SEK ("**Nominellt Belopp**"). Det totala nominella beloppet av de Initiala Obligationerna är 500 000 000 SEK ("**Initiala Emissionen**").
- 2.2 Alla Initiala Obligationer emitteras mot full betalning till ett emissionspris om etthundra (100,00) procent av det Nominella Beloppet.
- 2.3 ISIN för Obligationerna är SE0013109485.
- 2.4 Den minsta tillåtna investeringen i samband med den Initiala Emissionen är 1 250 000 SEK.
- 2.5 Förutsatt att:
- (a) punkt (a) under Konvenattestet är mött, beräknad *pro forma* inklusive den Efterföljande Emissionen; och
 - (b) ingen Uppsägningsgrund är pågående eller skulle följa av (A) utgången av en anståndsperiod, uppsägning, tillkomsten av något beslut eller någon kombination av det föregående eller (B) emission av de Efterföljande Obligationerna,

har Emittenten rätt att vid ett eller flera tillfällen utfärda Efterföljande Obligationer (varje sådan emission kallas en "**Efterföljande Emission**"), intill dess att det totala beloppet under sådan(a) Efterföljande Emission(er) och den Initiala Emissionen motsvarar 800 000 000 SEK (om inte ett godkännande inhämtas från Innehavarna). Efterföljande Obligationer ska lyda under och utfärdas med förbehåll för dessa Villkor, och, för undvikande av tvivel, ska ISIN, Räntesats, Nominellt Belopp och Slutlig Inlösendag för den Initiala Obligationen vara densamma för Efterföljande Obligationer. Priset på Efterföljande Obligationer kan sättas till det Nominella Beloppet, till rabatt eller till ett högre pris än det Nominella Beloppet. Varje Efterföljande Obligation ska berättiga dess Innehavare till Ränta i enlighet med Klausul 10.1, och i övrigt samma rättigheter som de Initiala Obligationerna.

- 2.6 Emittenten åtar sig att återbetala Obligationerna, betala Ränta samt att i övrigt agera i enlighet med och iakttä dessa Villkor.
- 2.7 Obligationerna är denominerade i SEK och varje Obligation omfattas av dessa Villkor.
- 2.8 Genom att teckna sig för Obligationer, samtycker varje ursprunglig Innehavare till att Obligationerna ska ha förmån av och vara föremål för dessa Villkor och genom att förvärva Obligationer bekräftar varje efterföljande Innehavare dessa Villkor.

3 OBLIGATIONERNAS STATUS

Obligationerna utgör direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och ska vid var tid rankas pari passu med alla direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och utan någon preferens dem emellan.

4 ANVÄNDNING AV LIKVID

- 4.1 Emittenten ska använda ett belopp motsvarande Nettolikviden från de Initiala Obligationerna (i) i enlighet med det Gröna Obligationsramverket och (ii) för att refinansiera dess Existerande 2017 Obligationer till fullo, inklusive upplupen men obetalt ränta samt andra kostnader och avgifter i relation till dess Existerande 2017 Obligationer (inklusive, för undvikande av tvivel, kostnader hänförliga till Emittentens återköp av Existerande 2017 Obligationer).
- 4.2 Emittenten ska använda ett belopp motsvarande Nettolikviden från eventuella Efterföljande Emissioner o enlighet med dessa Gröna Obligationsramverk.

5 VILLKOR FÖR UTBETALNING

- 5.1 Emittenten ska tillhandahålla till Agenten, eller tillse att Agenten tillhandahålls på ett tillfredställande vis, inte senare än 09.00 tre Arbetsdagar före den Första Emissionsdagen (eller senare såsom godkänt av Agenten).
- (a) konstitutionella dokument och bolagsresolutioner (som godkänner dessa Villkor och befullmäktigar undertecknare att ingå dessa Villkor) för Emittenten, som tillsammans påvisar att dessa Villkor har behörigen ingåtts;
 - (b) ett överenskommet Efterlevnadsintyg; och
 - (c) vederbörligen ingångna kopior av Villkoren samt Agentavtalet.
- 5.2 Emittenten ska tillhandahålla till Agenten, eller tillse att Agenten tillhandahålls på ett tillfredställande vis, inte senare än 09.00 tre Arbetsdagar före den relevanta Efterföljande Emissionen (eller senare såsom godkänt av Agenten) i förhållande till de Efterföljande Obligationerna tillse att:
- (a) ett av Emittenten vederbörligen signerat Efterlevnadsintyg tillhandahålls till Agenten bekräftande att punkt (a) och (b) är uppfyllda;
 - (b) konstitutionella dokument och bolagsresolutioner (som godkänner den Efterföljande Emissionen och beslutar om att ingå nödvändiga dokument hänförliga därtill) för Emittenten tillhandahålls till Agenten; och
 - (c) sådana andra dokument och information såsom överenskommet mellan Agenten och Emittenten tillhandahålls Agenten.

En Efterföljande Emission är vidare förbehållen Agenten mottagande av de dokument och bevis som refereras till i Klausul 5.1 i relation till den Initiala Emissionen.

- 5.3 Agenten kan anta att den dokumentationen och de bevis som levereras till den i enlighet med Klausul 5.1 och 5.2 är korrekta, legalt bindande, verkställbara, sanningsenliga och kompletta om Agenten inte har faktisk vetskap om dess motsats och Agenten behöver inte verifiera eller bedöma innehållet av sådan dokumentation. Agenten har inte några skyldigheter att gå igenom dokumentationen och bevisen som refereras till i Klausul 5.1 och 5.2 från ett legalt eller kommersiellt perspektiv för Innehavarna.
- 5.4 Agenten ska bekräfta till Emissionsinstitutet när den är tillfreds med att villkoren i Klausul 5.1 och 5.2, såsom tillämpligt, har uppfyllts (eller ändrats eller avståtts ifrån i enlighet med Klausul 18 (Ändringar och Avståenden)). Den relevanta Emissionen ska inte fullföljas om (i) Agenten inte ger en sådan bekräftelse till Emissionsinstitutet senast 9.00 två Arbetsdagar före den relevanta Emissionen (eller senare om Emissionsinstitutet så godkänner), eller (ii) Emissionsinstitutet och Emittenten överenskommer om att flytta fram eller cancellera den relevanta Emissionen.
- 5.5 Efter att Emissionsinstitutet mottagit bekräftelsen i enlighet med Klausul 5.4, ska Emissionsinstitutet, såsom tillämpligt, utföra emissionen av den Initiala Obligationen och, betala Nettolikviden till Emittenten på den Första Emissionsdagen, eller utföra den Efterföljande Emissionen och betala Nettolikviden till Emittenten på dagen för den relevanta Emissionen.

6 OBLIGATIONERNA OCH ÖVERLÅTBARHET

- 6.1 Varje Innehavare är bunden av dessa Villkor utan att det krävs några ytterligare åtgärder som måste vidtas eller formaliteter som ska uppfyllas.
- 6.2 Obligationerna är fritt överlåtbara. Alla Obligationsöverlåtelser är föremål för dessa Villkor och dessa Villkor är automatiskt tillämpliga i förhållande till förvärvaren av Obligationer efter fullgjord överlåtelse.
- 6.3 Vid en överlåtelse av Obligationer övergår alla rättigheter och skyldigheter relaterade till sådana Obligationer enligt dessa Villkor automatiskt till förvärvaren.
- 6.4 Inga åtgärder vidtas i någon jurisdiktion som skulle, eller är avsedda att, tillåta ett publikt erbjudande av Obligationerna eller innehav, spridning eller distribution av handlingar eller annat material som rör Emittenten eller Obligationerna i en annan jurisdiktion än Sverige, där åtgärd för detta syfte krävs. Varje Innehavare måste informera sig om, och iaktta, eventuella restriktioner avseende överföring av material som härrör från Emittenten eller Obligationerna, (på grund av t ex dess nationalitet, hemvist, dess adress eller dess säte(n)). Varje Innehavare måste på egen bekostnad tillse att sådana restriktioner följs.
- 6.5 För undvikande av tveksamhet och oaktat ovanstående får en innehavare som påstås ha förvärvat Obligationer i strid mot tillämpliga tvingande restriktioner utöva sina rösträttigheter och i övrigt utöva sina fullständiga rättigheter som Innehavare enligt dessa Villkor till dess frågan har avgjorts.

7 REGISTRERING AV OBLIGATIONERNA

- 7.1 Obligationerna kommer att registreras på varje Innehavares VP-konto och inga fysiska Obligationer kommer att utfärdas. Obligationerna kommer följaktligen att registreras i enlighet med Lagen om

Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument. Begäran om viss registreringsåtgärd ska riktas till Kontoförande Institut.

- 7.2 Den som på grund av överlåtelse, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller som annars har förvärvat rätt att ta emot betalningar avseende en Obligation ska registrera sin rätt att ta emot betalning i enlighet med Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument.
- 7.3 Emittenten (och Agenten, när det är tillåtet enligt CSD:s tillämpliga regler) ska ha rätt att erhålla information avseende Obligationerna från skuldboken som förs av CSD. På begäran av Agenten ska Emittenten skyndsamt inhämta sådan information och tillhandahålla den till Agenten.
- 7.4 I syfte att utföra administrativa förfaranden som uppstår ur eller i samband med dessa Villkor, ska Kontoförande Institutet vara berättigad till att erhålla information avseende Obligationerna från skuldboken som förs av CSD. Om Agenten inte erhåller information från sådan skuldbok som tänkt i enlighet med dessa Villkor, ska Kontoförande Institutet på begäran av Agenten inhämta information från skuldboken och tillhandahålla den till Agenten.
- 7.5 Emittenten ska utfärda nödvändiga fullmakter till personer som är anställda av Agenten, såsom meddelats av denna, för att sådana personer självständigt ska kunna erhålla information avseende Obligationerna direkt från skuldboken som förs av CSD. Emittenten får inte återkalla sådana fullmakter om inte Agenten medgivits detta eller om Innehavarna gett sitt samtycke därtill.
- 7.6 På Agentens begäran ska Emittenten skyndsamt instruera Kontoförande Institutet att inhämta information avseende Obligationerna från skuldboken som förs av CSD och tillhandahålla den till Agenten.
- 7.7 Emittenten (och Agenten, när det är tillåtet enligt CSD:s tillämpliga regler) har rätt att använda informationen som anges i Klausul 7.3 enbart i syfte för att uppfylla sina skyldigheter och utöva sina rättigheter i enlighet med dessa Villkor och ska inte lämna ut sådan information till Innehavare eller tredje part om det inte är nödvändigt för sådant syfte.

8 BEHÖRIGHET ATT REPRESENTERA EN INNEHAVARE

- 8.1 Om någon annan Person än en Innehavare önskar att utöva rättigheter enligt dessa Villkor, måste denne erhålla en fullmakt (eller om tillämpligt, en sammanhängande kedja av fullmakter), ett intyg från den behörige förvaltaren eller annat tillräckligt bevis avseende behörighet för en sådan Person.
- 8.2 En Innehavare kan utfärda en eller flera fullmakter till tredje part att företräda denne avseende några eller alla Obligationer som denne innehar. En sådan representant kan agera självständigt i enlighet med dessa Villkor avseende de Obligationer som denne har behörighet att företräda för innehavarens räkning.
- 8.3 Agenten behöver endast granska fullmakten eller annat behörighetsbevis som tillhandahållits till denne enligt Klausuler 8.1 och 8.2 okulärt och får förutsätta att den har blivit behörigen undertecknad, är giltig, inte har återkallats eller ersatts, om det inte framgår annat vid en sådan granskning.

9 BETALNINGAR AVSEENDE OBLIGATIONERNA

- 9.1 Betalning eller återbetalning enligt dessa Villkor, eller ett belopp som förfaller till betalning med anledning av återköp av Obligationer, ska göras till en sådan Person som är registrerad som Innehavare på den Avstämningsdag som infaller innan den relevanta förfallodagen, eller till en sådan annan Person som på en sådan dag är registrerad hos CSD som den Person som har rätt till den relevanta betalningen, återbetalningen eller återköpsbeloppet.
- 9.2 Har Innehavaren genom ett Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp, Ränta och andra betalningar som ska göras i enlighet med dessa Villkor ska överföras till visst bankkonto, ska sådan överföring ske genom CSD:s försorg på respektive betalningsdag. Skulle CSD på grund av dröjsmål från Emittentens sida eller på grund av annat hinder inte kunna genomföra betalningar enligt ovan, ska Emittenten tillse att sådana belopp betalas till de Personer som är registrerade som Innehavare på den relevanta Avstämningsdagen så snart som möjligt efter att sådana hinder har upphört.
- 9.3 Om Emittenten inte kan genomföra en betalning eller återbetalning på grund av ett hinder på CSD:s sida, kan en sådan betalning eller återbetalning skjutas upp tills dess att hindret har upphört. Ränta ska löpa enligt Klausul 10.5 vid sådant uppskjutande.
- 9.4 Om betalning eller återbetalning har skett enligt detta Avsnitt 8, ska Emittenten och CSD anses ha uppfyllt sina förpliktelser att betala, oavsett om sådan betalning skett till en Person som saknade rätt att motta sådant belopp, om inte Emittenten eller CSD (såsom tillämpligt) var i ond tro gällande att betalning skedde till en Person som saknade rätt att motta sådant belopp.
- 9.5 Emittenten ska betala stämpelskatt och andra offentliga avgifter som uppkommer i samband med den Initiala Emissionen eller en Efterföljande Emission, men inte gällande handel på sekundärmarknaden (utom i den utsträckning som krävs enligt gällande lag), och ska göra avdrag för tillämplig källskatt som ska betalas enligt lag. Emittenten är inte skyldig att återbetala stämpelskatt, offentlig avgift eller att räkna upp några betalningar enligt dessa Villkor på grund av någon källskatt.

10 RÄNTA

- 10.1 De Initiala Obligationerna löper med Ränta enligt Räntesatsen på det Nominella Beloppet från, men exklusive, den Första Emissionsdagen till och med den relevanta Inlösendagen. Efterföljande Obligationer löper med Ränta enligt Räntesatsen från, men exklusive, Ränfeförfallodagen som infaller omedelbart före dess utfärdande till och med den relevanta Inlösendagen.
- 10.2 För undvikande av tveksamhet, Ränta ska aldrig beräknas som ett belopp som är mindre än noll (0).
- 10.3 Ränta löper under en Ränteperiod. Betalning av Ränta avseende Obligationerna för den föregående Ränteperioden ska erläggas kvartalsvis i efterskott till Innehavarna på varje Ränfeförfallodag.
- 10.4 Ränta ska beräknas på basis av det faktiska antalet dagar i Ränteperioden som betalningen gäller dividerat med 360 (faktisk/360-dagarsbasis).
- 10.5 Om Emittenten misslyckas med att betala ett förfallet belopp enligt dessa Villkor, ska dröjsmålsränta löpa på det förfallna beloppet, från men exklusive, förfallodagen till och med den faktiska betalningsdagen, med en räntesats som är 200 punkter högre än Räntesatsen. Upplupen

dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras. Beror dröjsmålet endast på Agenten eller CSD ska dröjsmålsränta inte löpa, utan Räntesatsen ska i ett sådant fall tillämpas istället.

11 INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV OBLIGATIONERNA

11.1 Inlösen på förfallodag

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

11.2 Emittentens förvärv av Obligationer

Emittenten får, med förbehåll av tillämplig lag, vid var tidpunkt och till var pris förvärva Obligationer på marknaden och alla andra sätt. Obligationer som hålls av Emittenten får till Emittentens diskretion hållas eller säljas, men inte cancelleras, förutom i samband med en fullständig återlösen av Obligationerna.

11.3 Frivillig förtida inlösen av Emittenten (köpoption)

11.3.1 Emittenten får lösa in alla, men inte endast vissa, av Obligationerna i sin helhet på varje Bankdag som infaller på eller efter den dag som infaller sex (6) månader före den Slutliga Inlösendagen till ett pris som motsvarar etthundra (100,00) procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta, förutsatt att sådan förtida inlösen finansieras till del eller till fullo genom att Emittenten utfärdar Marknadslån.

11.3.2 Inlösen enligt Klausul 11.4.1 får ske under förutsättning att Emittenten skickat en underrättelse därom till Innehavarna och Agenten minst femton (15) Bankdagar innan. Sådan underrättelse ska ange Inlösendagen och den relevanta Avstämningsdagen och är oåterkallelig, men får, enligt Emittentens val, innehålla ett eller flera villkor. Vid utgången av sådan underrättelse och uppfyllandet av villkoren (om några), är Emittenten skyldig att lösa in Obligationerna i sin helhet till tillämpliga belopp.

11.4 Obligatoriskt återköp på grund av en Ägarförändringshändelse, Avnoteringshändelse eller Noteringsmisslyckande (säljoption)

11.4.1 Vid en Ägarförändringshändelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsmisslyckande, har varje Innehavare rätt att begära att alla, eller endast vissa, av dennes Obligationer ska återköpas (varigenom Emittenten har en skyldighet att återköpa sådana Obligationer) till ett pris som motsvarar etthundraen (101,00) procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta under en period om trettio (30) kalenderdagar efter en underrättelse från Emittenten avseende relevant händelse enligt Klausul 12.12.1(f). Perioden om trettio (30) kalenderdagar får dock inte börja tidigare än när Ägarförändringshändelsen, Avnoteringshändelsen eller Noteringsmisslyckande skett.

11.4.2 Underrättelsen från Emittenten i enlighet med Klausul 12.12.1(f) ska ange dagen för återköpet samt instruktioner avseende de åtgärder en Innehavare måste vidta om denne vill att Obligationer som denne innehar ska återköpas. Emittenten, eller en Person som utsetts av Emittenten, ska återköpa de

relevanta Obligationerna och återköpsbeloppet ska förfalla till betalning på den återköpsdag som angetts i Emittentens underrättelse enligt Klausul 12.12.1(f), om en Innehavare så begärt och agerat i enlighet med instruktionerna i underrättelsen från Emittenten. Återköpsdagen får inte infalla senare än tjugo (20) Bankdagar efter den period som anges i Klausul 11.4.1.

- 11.4.3 Emittenten ska följa de krav som ställs enligt tillämpliga lagar eller regler om värdepapper avseende återköp av Obligationer. I den mån bestämmelserna i sådana lagar och regler strider mot denna Klausul 11.4, ska Emittenten följa de tillämpliga lagarna och reglerna om värdepapper och det ska inte anses att Emittenten brutit mot sina förpliktelser enligt denna Klausul 11.4 på grund av en sådan konflikt.
- 11.4.4 Obligationer som återköpts av Emittenten enligt denna Klausul 11.4 får enligt Emittentens val behållas eller säljas, men inte cancelleras, förutom i samband med full inlösen av Obligationerna.
- 11.4.5 Emittenten ska inte vara tvungen att återköpa Obligationer enligt denna Klausul 11.4, om en tredje part i samband med att en Ägarförändringshändelse, Avnoteringshändelse eller Noteringsmisslyckande skett, såsom tillämpligt, erbjuder att köpa Obligationerna på det sätt och de villkor som anges i denna Klausul 11.4 (eller på villkor som är mer fördelaktiga för Innehavarna) och köper alla Obligationer som ska köpas i enlighet med sådant erbjudande. Om Obligationerna som ska köpas inte är köpta inom tidsfristen som anges i denna Klausul 11.4, ska Emittenten återköpa varje sådan Obligation inom fem (5) Bankdagar efter utgången av tidsfristen.

12 SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

Emittenten åtar sig att efterleva de särskilda åtagandena i detta Avsnitt 11 så länge någon Obligation är utestående.

12.1 Överföringar

Emittenten ska inte, och ska tillse att inget av dess Dotterbolag, (i) betalar vinstutdelning på aktier (ii) återköper egna aktier (iii) minskar sitt aktiekapital eller annat bundet eget kapital med återbetalning till dess aktieägare (iv) återbetalar kapitalbelopp eller ränta under aktieägarlån eller (v) gör någon annan liknande överföring eller värdeöverföring till Emittentens eller dess Dotterbolags direkta eller indirekta aktieägare eller till de Närstående till sådana direkta eller indirekta aktieägare (punkterna (i)-(v) ovan var för sig och tillsammans en ”**Begränsad Betalning**”), förutsatt dock att sådan Begränsad Betalning får göras, om sådan Begränsad Betalning är tillåten enligt lag och ingen Uppsägningsgrund är pågående eller skulle resultera från en sådan Begränsad Betalning, av:

- (a) Koncernbolag om sådan Begränsad Betalning är gjord till ett annat Koncernbolag och, om gjord av ett Dotterbolag som inte direkt eller indirekt helägs av Emittenten, är gjord på en *pro rata*-basis;
- (b) Koncernbolag om sådan Begränsad Betalning utgör en betalning under en Syntetisk Anställningsoption;
- (c) Emittenten, avseende vinstutdelning av Preferensaktier; eller

- (d) Emittenten, förutsatt att Soliditetstestet är uppfyllt (beräknat *pro forma* inklusive den Begränsade Betalningen i fråga och utdelningar på Preferensaktier som fattats beslut om men ännu inte utbetalats).

12.2 Notering av Obligationerna

Emittenten ska säkerställa:

- (a) att Obligationerna utfärdade i den Initiala Emissionen är listade på Nasdaq Stockholms hållbara obligationslista eller, för det fall sådant upptagande till handel inte är möjligt att få eller bibehålla, upptagna till handel på annan Reglerad Marknad inom tolv (12) månader efter den Första Emissionsdagen; och
- (b) att Obligationerna, när de en gång upptagits till handel på den relevanta Reglerade Marknaden, fortsättningsvis är listade på denna (dock, beaktat de regler och föreskrifter för den relevanta Reglerade Marknaden och CSD (såsom ändrats från tid till annan) som förhindrar handel med Obligationerna i nära anslutning till inlösen av Obligationerna).

12.3 Verksamhetens karaktär

Emittenten ska tillse att inga väsentliga förändringar görs avseende verksamhetens övergripande karaktär som den bedrivs av Koncernen vid den Första Emissionsdagen.

12.4 Kovenanttest

- (a) Emittenten ska säkerställa att, så länge som det finns några utestående Obligationer:
- (b) förhållandet Räntebärande Nettoskuld i relation till Fastighetsvärdet inte överstiger sjuttio (70,00) procent för något finansiellt kvartal; och
- (c) Räntetäckningen är ett komma åttio (1,80) eller högre.
- (d) Den första testdagen för Konvenanttestet ska vara 31 December 2020.

12.5 Soliditetstest

Soliditetstestet är uppfyllt om Eget Kapital i relation till Totala Tillgångar är noll komma tjugofem (0,25) eller högre.

12.6 Fastighetsvärderingar

- (a) Emittenten ska under varje Relevant Period, där den första perioden påbörjas på den Första Emissionsdagen, tillse att en extern värderingsrapport avseende det skäligen värdet av minst nittio (90,00) procent av det totala antalet av fastigheterna (mark och byggnader) som ägs av Koncernen är upprättad av en ansedd oberoende fastighetsrådgivare, såsom Newsec Advice AB, Forum Fastighetsekonomi AB, NAI Svefa, DTZ, Savills, CBRE eller någon annan ansedd oberoende fastighetsrådgivare som godkänt av Agenten.
- (b) Emittenten ska vidare tillse att resultaten av sådan värderingsrapport som anges i paragraf (a), eller (om tillgänglig) efterföljande jämförbar(a) värderingsrapport(er) som ersätter

sådan(a) värderingsrapport(er), reflekteras på rimligt sätt och i enlighet med Koncernens värderingspolicy i följande Finansiella Rapport(er).

12.7 Förvaltning av fastigheter

Emittenten ska, och ska tillse att varje Koncernbolag, håller fastigheterna som ägs av Koncernen i gott skick och underhåll och förvaltning med förbehåll för normalt slitage och i enlighet med generell marknadspraxis, och i sådant skick och tillstånd som möjliggör för Emittenten och varje Koncernbolag som äger fastigheter att fullgöra i alla väsentliga avseenden samtliga förpliktelser under relevanta hyresavtal och i enlighet med alla tillämpliga lagar och förordningar.

12.8 Försäkring

Emittenten ska, och ska åstadkomma att varje annat Bolag i Koncernen ska, hålla fastigheterna försäkrade till den utsträckning som är brukligt för liknande fastigheter och verksamheter på den relevanta geografiska marknaden med en eller flera aktningssvärda försäkringsbolag. Försäkringsskyddet ska bland annat inkludera full värdeförsäkring och ansvarsförsäkring.

12.9 Avyttringar av tillgångar

Emittenten ska inte, och ska tillse att inget av dess Dotterbolag, säljer eller på annat sätt avyttrar aktier i något av Koncernbolagen eller alla eller väsentlig del av sina eller Koncernbolags tillgångar eller verksamheter till en Person som inte är Emittenten eller något av dess helägda Dotterbolag, om inte transaktionen (i sin helhet och med beaktande av anslutande eller relaterade transaktioner) genomförs till skäligt marknadsvärde och på marknadsmässiga och sedvanliga villkor för sådan transaktion samt förutsatt att transaktionen inte medför en Väsentlig Negativ Effekt.

12.10 Mellanhavanden med närstående parter

Emittenten ska sköta, och ska tillse att dess Dotterbolag sköter, alla sina mellanhavanden med de direkta och indirekta aktieägarna av Koncernbolagen (exklusive när sådan aktieägare är ett annat Koncernbolag) och/eller Närstående till sådana direkta och indirekta aktieägare på armlängds avstånd.

12.11 Lagefterlevnad etcetera

Emittenten ska, och ska tillse att de övriga Koncernbolagen:

- (a) i alla väsentliga avseenden efterlever alla lagar och regler som är tillämpliga från tid till annan, inklusive men inte begränsat till Nasdaq Stockholms eller annan Reglerad Marknads regler och förordningar på vilken Emittentens värdepapper från tid till annan är listade; och
- (b) erhåller, bibehåller, och i alla väsentliga aspekter efterföljer villkoren för, sådana bemyndiganden, godkännanden, licenser eller andra tillstånd som krävs för den verksamhet som bedrivs av ett Koncernbolag.

12.12 Finansiell rapportering etcetera

12.12.1 Emittenten ska:

- (a) upprätta och tillgängliggöra Koncernens reviderade konsoliderande årsredovisningar och Emittentens reviderade och icke-konsoliderade årsredovisningar, inklusive en resultaträkning, en balansräkning, en kassaflödesanalys och förvaltningsberättelse från Emittentens styrelse, till Agenten och på sin hemsida inte senare än fyra (4) månader efter utgången av varje räkenskapsår;
- (b) upprätta och tillgängliggöra Koncernens icke-reviderade konsoliderande kvartalsrapporter och Emittentens icke-reviderade icke-konsoliderande kvartalsrapporter, inklusive en resultaträkning, en balansräkning, en kassaflödesanalys och förvaltningsberättelse från Emittentens styrelse, till Agenten och på sin hemsida inte senare än två (2) månader efter utgången av respektive kvartal;
- (c) utfärda ett Efterlevnadsintyg till Agenten (i) när en Finansiell Rapport görs tillgänglig (ii) i samband med betalning av en Begränsad Betalning eller Efterföljande Emission, vilket kräver att punkt (a) under Kovenanttestet är uppfyllt och (iii) på Agentens rimliga begäran, inom tjugo (20) kalenderdagar från sådan begäran;
- (d) göra det Gröna Obligationsramverket (inklusive det sekundära utlåandet utgivet med anledning av det Gröna Obligationsramverket) tillgängligt på sin hemsida;
- (e) hålla den senaste versionen av dessa Villkor (inklusive dokument som ändrar dessa Villkor) tillgängliga på sin hemsida;
- (f) skyndsamt underrätta Agenten (och, gällande en Ägarförändringshändelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsmisslyckande, Innehavarna) när kännedom fås om förekomsten av en Ägarförändringshändelse, en Avnoteringshändelse, ett Noteringsmisslyckande eller en Uppsägningsgrund, och ska tillhandahålla Agenten sådan vidare information som Agenten skäligen kan begära efter att den fått en sådan underrättelse (inklusive, för att undvika missförstånd, beräkningar, siffror och kringdokument avseende Kovenanttestet). En underrättelse gällande en Ägarförändringshändelse kan ges före Ägarförändringshändelsen har skett om ett definitivt avtal har ingåtts som resulterar i en Ägarförändringshändelse;
- (g) upprätta de Finansiella Rapporterna i enlighet med Redovisningsprinciperna och tillgängliggöra dem i enlighet med Nasdaq Stockholms regler och förordningar (eller annan Reglerad Marknad, om tillämpligt) (såsom ändrade från tid till annan) och lag (2007:528) om värdepappersmarknaden (såsom ändrad från tid till annan); och
- (h) tillhandahålla annan information i enlighet med och som krävs enligt lag (2007:528) om värdepappersmarknaden (såsom ändrad från tid till annan) och Nasdaq Stockholms regler och förordningar.

12.12.2 Efter en begäran från Agenten ska Emittenten tillhandahålla Agenten med (i) information relaterad till en transaktion i enlighet med Klausul 12.9 (*Avyttringar av tillgångar*) som Agenten skäligen anser nödvändig, och (ii) en fastställelse från Emittenten som anger om transaktionen är genomförd på armlängds avstånd och på marknadsmässiga och sedvanliga villkor för sådan transaktion eller inte och om den har en Väsentlig Negativ Effekt eller inte. Agenten är inte ansvarig för att bedöma om

transaktionen utförs på armlängds avstånd och på villkor som är sedvanliga för en sådan transaktion och om det har en Väsentlig Negativ Effekt, men är inte bunden av Emittentens bedömning under (ii) ovan.

12.12.3 Agenten får anta att information som tillhandahålls av Emittenten, inklusive för att undvika tvivel, information försedd av Emittenten i ett Efterlevnadsintyg, är korrekt, och Agenten ansvarar inte för att sådan information är adekvat, korrekt eller komplett. Agenten är inte ansvarig för att bedöma om transaktionen är genomförd på armlängds avstånd och på marknadsmässiga och sedvanliga villkor för sådan transaktion och om den har en Väsentlig Negativ Effekt, men är inte bunden av Emittentens fastställelse under punkt (ii) ovan.

12.12.4 Agenten ska ha den senaste versionen av Villkoren (inklusive dokument som ändrar Villkoren) tillgängliga på sin hemsida.

12.13 Agentavtal

- (a) Emittenten ska, i enlighet med Agentavtalet:
- (b) betala arvoden till Agenten;
- (c) kompensera Agenten för kostnader, förluster och förpliktelser;
- (d) förse Agenten med all information som skäligen begärts av eller som annars behöver tillhandahållas Agenten; och
- (e) inte agera på något sätt som skulle ge Agenten en legal eller kontraktsrättslig rätt att säga upp Agentavtalet.
- (f) Emittenten och Agenten ska inte avtala om att ändra några bestämmelser i Agentavtalet utan att först ha erhållit Innehavarnas samtycke, om sådan ändring skulle ha en negativ inverkan på Innehavarnas intressen.

12.14 CSD-relaterade åtaganden

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

13 UPPSÄGNING AV OBLIGATIONERNA

13.1 Agenten har rätt att, och ska efter ett skriftligt krav från en eller flera Innehavare som representerar minst femtio (50,00) procent av det Justerade Nominella Beloppet (sådan krav är endast giltigt om det görs av en person som är en Innehavare på den andra Bankdagen som följer den dag då kravet är mottaget av Agenten och ska, om det görs av flera Innehavare, göras av dem tillsammans) eller efter en instruktion eller ett beslut i enlighet med Klausul 13.6 eller 13.7, för Innehavarnas räkning, säga upp Obligationerna och förklara samtliga, men inte enbart vissa, Obligationer förfallna till betalning omedelbart eller på sådan senare dag som Agenten beslutar (sådan senare dag ska inte infalla senare än tjugo (20) Bankdagar från den dag Agenten förklarade Obligationerna förfallna till betalning), om:

- (a) **Utebliven betalning:** Emittenten inte betalar ett belopp på dess förfallodag enligt dessa Villkor och underlåtenheten att betala inte beror på tekniska eller administrativa fel och betalning erläggs inom fem (5) Bankdagar från förfallodagen;
- (b) **Övriga åtaganden:** Emittenten i något annat hänseende än vad som framgår av punkt (a) ovan (men inte inkluderat om Emittenten bryter mot det Gröna Obligationsramverket eller använder Nettolikviden från en Emission i strid mot det Gröna Obligationsramverket) inte uppfyller dessa Villkor, om inte bristen eller överträdelsen är (i) möjlig att avhjälpa och (ii) avhjälpt inom femton (15) Bankdagar av det tidigare av att Agenten underrättat om detta och att Emittenten fick vetskap om bristen eller överträdelsen (om bristen eller överträdelsen inte kan avhjälpas får Agenten förklara Obligationerna förfallna till betalning utan sådan föregående skriftlig begäran om rättelse);
- (c) **Cross- acceleration:**
- (i) Någon Finansiell Skuldsättning i något Materiellt Koncernbolag inte betalas på dess förfallodag eller inom en ursprunglig tillämplig anståndsperiod eller förklaras vara eller annars förfaller till betalning före dess förfallodatum på grund av en uppsägningsgrund såsom beskriven under något dokument relaterat till Finansiell Skuldsättning i något Materiellt Koncernbolag; eller
- (ii) säkerhet över tillgång(ar) i något Materiellt Koncernbolag som ställts som säkerhet för Finansiell Skuldsättning verkställs,
- förutsatt dock att beloppet på den Finansiella Skuldsättningen under punkt (i) och/eller (ii) ovan, ensamt eller sammanlagt överstiger ett belopp som motsvarar 15 000 000 SEK och förutsatt att det inte gäller Finansiell Skuldsättning skyldig till ett Koncernbolag;
- (d) **Insolvens:**
- (i) Ett Materiellt Koncernbolag är oförmöget eller medger sådan oförmögenhet att betala sina skulder eller bedöms oförmöget att betala sina skulder enligt tillämplig lag, ställer in sina betalningar, eller på grund av faktiska eller förväntade finansiella svårigheter, inleder förhandlingar med sina borgenärer (annat än under dessa Villkor) i syfte att lägga om sin Finansiella Skuldsättning; eller
- (ii) ett moratorium förklaras gällande ett Materiellt Koncernbolags Finansiella Skuldsättning;
- (e) **Insolvensförfaranden:** Några bolagsåtgärder, rättsliga förfaranden eller andra förfaranden vidtas (förutom (i) förfaranden eller skrivelser som bestrids i god tro och avvisas, vilandeförklaras eller ogiltigförklaras inom trettio (30) kalenderdagar från dess initierade eller om tidigare, dagen då det tillkännagavs och (ii), i relation till Emittentens Dotterbolag, solventa likvidationer) i samband med:
- (i) inställande av betalningar, likvidation, upplösning, förvaltning eller företagsrekonstruktion (genom frivillig överenskommelse, ackordsuppgörelse eller på annat sätt) av något Materiellt Koncernbolag;

- (ii) utseende av likvidator, konkursförvaltare, rekonstruktör eller andra motsvarande ämbetsmän avseende något Materiellt Koncernbolag eller någon av dess respektive tillgångar; eller
 - (iii) något motsvarande förfarande eller åtgärd vidtas i någon jurisdiktion avseende ett Materiellt Koncernbolag;
- (f) **Fusioner och delningar:**
- (i) Ett beslut fattas om att något Materiellt Koncernbolag ska fusioneras in i eller delas till ett bolag som inte är ett Koncernbolag, om inte Agenten har gett sitt skriftliga samtycke (vilket inte orimligen får hållas tillbaka eller fördröjas) före fusionen och/eller delningen (där samtycke inte ska anses vara ett avstående av de rättigheter som tillämplig lag vid tidpunkten tilldelas berörda borgenärer); eller
 - (ii) Emittenten fusioneras med en annan Person, eller är föremål för en delning som leder till att Emittenten inte är den kvarvarande entiteten;
- (g) **Borgenärsprocess:** Expropriation, kvarstad, beslag, utmätning eller verkställighet eller en motsvarande process i någon jurisdiktion som påverkar tillgång eller tillgångar som tillhör ett Materiellt Koncernbolag vars sammanlagda värde överstiger 15 000 000 SEK och som inte upphävs inom trettio (30) kalenderdagar;
- (h) **Omöjlighet eller olaglighet:** Det är eller blir omöjligt eller olagligt för Emittenten att uppfylla eller fullgöra någon bestämmelse i dessa Villkor eller om åtagandena enligt dessa Villkor inte är, eller upphör att vara, lagliga, giltiga, bindande och verkställbara; eller
- (i) **Fortsättning av verksamheten:** Emittenten eller ett Materiellt Koncernbolag upphör att bedriva sin verksamhet, utom på grund av (i) en tillåten fusion eller delning i enlighet med vad som anges i punkt (f) (*Fusioner och delningar*) ovan, eller (ii) en tillåten avyttring i enlighet med vad som anges i Klausul 12.9 (*Avyttringar av tillgångar*).
- 13.2 Agenten får inte säga upp Obligationerna i enlighet med Klausul 13.1 med hänvisning till en särskild Uppsägningsgrund om den inte längre är pågående, eller om det har beslutats, i enlighet med dessa Villkor, att avstå från sådan Uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent). Om ett moratorium dock inträffar ska inte upphörandet av sådant moratorium förhindra uppsägning gällande betalning i förtid i enlighet med vad som anges i Klausul 13.1(d) (Insolvens).
- 13.3 Om rätten att säga upp Obligationerna baseras på ett domstolsbeslut eller ett myndighetsbeslut erfordras inte att beslut har vunnit laga kraft eller att tiden för överklagande har löpt ut för att uppsägningsgrund ska anses föreligga.
- 13.4 Emittenten är skyldig att informera Agenten omedelbart om någon omständighet som anges i Klausul 13.1 skulle inträffa. Om Agenten inte får sådan information, har Agenten rätt att utgå från att sådan omständighet inte existerar eller kan förväntas inträffa, förutsatt att Agenten inte äger kännedom om sådan omständighet. Agenten har inga skyldigheter att genomföra några undersökningar med anledning av omständigheterna som anges i Klausul 13.1. Emittenten ska vidare, på begäran av Agenten, förse Agenten med uppgifter om eventuella omständigheter som hänvisas till i Klausul 13.1

och tillhandahålla Agenten all dokumentation som kan vara av betydelse för tillämpningen av detta Avsnitt 12.

- 13.5 Emittenten är endast skyldig att informera Agenten i enlighet med Klausul 13.4 om detta inte står i konflikt med någon författning eller med Emittentens inregistreringskontrakt med Nasdaq Stockholm (eller någon annan Reglerad Marknad, om tillämpligt). Om en sådan konflikt skulle föreligga i enlighet med noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm (eller någon annan Reglerad Marknad, om tillämpligt) eller på annat sätt, ska Emittenten dock vara skyldig att antingen söka godkännande från Nasdaq Stockholm (eller någon annan Reglerad Marknad, om tillämpligt) eller vidta andra rimliga åtgärder, inklusive att ingå ett sekretessavtal med Agenten, för att i tid kunna informera Agenten enligt Klausul 13.4.
- 13.6 Om Agenten har blivit underrättad av Emittenten eller annars har fastställt att det föreligger en Uppsägningsgrund enligt dessa Villkor enligt Klausul 13.1, ska Agenten (i) inom fem (5) Bankdagar från dagen för underrättelse eller fastställande underrätta Innehavarna om Uppsägningsgrunden och (ii) inom tjugo (20) Bankdagar från dagen för underrättelse eller fastställande besluta om Obligationerna ska förklaras uppsagda. Om Agenten har beslutat att inte säga upp Obligationerna, ska Agenten, snarast möjligt, meddela Innehavarna att rätt till uppsägning föreligger och inhämta instruktioner från Innehavarna i enlighet med bestämmelserna i Avsnitt 14 (Beslut av Innehavare). Om Innehavarna röstar för uppsägning och instruerar Agenten att förklara Obligationerna uppsagda, ska Agenten snarast förklara Obligationerna uppsagda. Om uppsägningsgrunden enligt Agentens bedömning har upphört före uppsägningen ska Agenten dock inte säga upp Obligationerna. Agenten ska i sådant fall snarast möjligt meddela Innehavarna att uppsägningsgrunden har upphört. Agenten ska alltid ha rätt att ta den tid som krävs för att överväga om en inträffad händelse utgör en Uppsägningsgrund.
- 13.7 Om Innehavarna, utan föregående initiativ till beslut från Agenten eller Emittenten, har beslutat om uppsägning i enlighet med Avsnitt 14 (Beslut av Innehavare), ska Agenten snarast förklara Obligationerna uppsagda. Agenten är dock inte skyldig att vidta åtgärd om Agenten anser att skäl för uppsägning inte föreligger, om inte de instruerande Innehavarna skriftligen utfäster att ersätta och hålla Agenten skadelös från varje förlust eller ansvar och, om Agenten efter eget gottfinnande så kräver, ställer tillräcklig säkerhet för dessa åtaganden.
- 13.8 Om Obligationerna förklaras förfallna till betalning i enlighet med bestämmelserna i detta Avsnitt 12, ska Agenten vidta alla rimliga åtgärder som är nödvändiga för att återvinna utestående belopp under Obligationerna.
- 13.9 För undvikande av tveksamhet, Obligationerna kan inte sägas upp och förfalla till betalning i förtid enligt detta Avsnitt 12 utan relevant beslut av Agenten eller som en följd av instruktioner från Innehavarna i enlighet med Avsnitt 14 (Beslut av Innehavare).
- 13.10 Om Obligationerna förklaras förfallna till betalning i enlighet med detta Avsnitt 12, ska Emittenten lösa in samtliga Obligationer med ett belopp per Obligation motsvarande etthundraen (101,00) procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta.

14 FÖRDELNING AV MEDEL

14.1 Om Obligationerna har förklarats förfallna till betalning i enlighet med Avsnitt 12 (Uppsägning av Obligationerna), ska alla betalningar från Emittenten relaterade till Obligationerna fördelas i följande prioritetsordning, i enlighet med Agentens instruktioner:

- (a) *för det första*, i eller mot betalning *pro rata* av (i) alla obetalda avgifter, kostnader, utgifter och ersättningar som ska betalas av Emittenten till Agenten, (ii) andra kostnader, utgifter och ersättningar relaterade till uppsägningen av Obligationerna eller skyddet av Innehavarnas rättigheter, (iii) alla icke ersatta kostnader som Agenten ådragit sig för externa experter, och (iv) alla icke ersatta kostnader och utgifter som Agenten har ådragit sig för ett Innehavarmöte eller ett Skriftligt Förfarande;
- (b) *för det andra*, i eller mot betalning *pro rata* av förfallen men obetald Ränta avseende Obligationerna (Ränta som är förfallen sedan en tidigare Ränteförfallodag ska betalas före Ränta som förfallit på en senare Ränteförfallodag);
- (c) *för det tredje*, i eller mot betalning *pro rata* av obetalda kapitalbelopp avseende Obligationerna; och
- (d) *för det fjärde*, i eller mot betalning *pro rata* av andra kostnader eller obetalda utestående belopp enligt dessa Villkor.

Eventuella överskjutande medel efter fördelningen av intäkter i enlighet med punkterna (a) till (d) ovan ska betalas till Emittenten. Fördelningen av intäkter i enlighet med punkterna (a) till (d) ovan ska dock inte begränsa ett Innehavarmöte eller ett Skriftligt Förfarande från att besluta att upplupen Ränta (förfallen eller ej) ska minskas utan en motsvarande minskning av kapitalbeloppet.

14.2 Om en Innehavare eller annan part har betalat några avgifter, kostnader, utgifter eller ersättningar som hänvisas till i Klausul 14.1, ska sådan Innehavare eller annan part ha rätt till ersättning i form av en motsvarande fördelning i enlighet med Klausul 14.1.

14.3 Medel som Agenten erhåller (direkt eller indirekt) i samband med uppsägning av Obligationerna utgör redovisningsmedel enligt lag (1944:181) om redovisningsmedel och måste förvaras på ett separat räntebärande konto för Innehavarnas och de övriga berörda parternas räkning. Agenten ska ombesörja utbetalningar av sådana medel i enlighet med detta Avsnitt 13 så snart det är rimligen genomförbart.

14.4 Om Emittenten eller Agenten ska göra en utbetalning enligt detta Avsnitt 13, ska Emittenten eller Agenten, såsom tillämpligt, meddela Innehavarna om varje sådan betalning minst femton (15) Bankdagar innan betalningen sker. Sådant meddelande ska ange Avstämningsdagen, betalningsdagen och det belopp som ska betalas. Oaktat det föregående ska Avstämningsdagen som anges i Klausul 9.1 tillämpas för eventuell förfallen men obetald Ränta.

15 BESLUT AV INNEHAVARE

15.1 En begäran från Agenten om ett beslut av Innehavarna i ett ärende avseende dessa Villkor ska (enligt Agentens val) behandlas på ett Innehavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande.

- 15.2 En begäran av Emittenten eller en eller flera Innehavare som representerar minst tio (10,00) procent av det Justerade Nominella Beloppet (sådan begäran är endast giltig om den görs av en Person som är Innehavare på Bankdagen närmast följande den dag då begäran togs emot av Agenten och ska, om den görs av flera Innehavare, göras av dem gemensamt) om ett beslut av Innehavarna i ett ärende som rör dessa Villkor ska ställas till Agenten och behandlas på ett Innehavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande, enligt vad Agenten bestämmer. Personen som begär beslutet kan föreslå formen för beslutsfattande, men om det enligt Agentens bedömning är lämpligare att ett ärende behandlas på ett Innehavarmöte än genom ett Skriftligt Förfarande ska det behandlas på ett Innehavarmöte.
- 15.3 Agenten får avstå från att sammankalla till ett Innehavarmöte eller inleda ett Skriftligt Förfarande om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon Person utöver Innehavarna och sådan Person har informerat Agenten om att ett godkännande inte kommer att ges, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med tillämplig lag.
- 15.4 Endast en Person som är, eller som har försetts med en fullmakt eller annat bevis på bemyndigande enligt Avsnitt 7 (Behörighet att representera en Innehavare) från en Person som är, registrerad som Innehavare:
- (a) på Avstämningsdagen före dagen för Innehavarmötet, i fråga om Innehavarmöte, eller
 - (b) på den Bankdag som anges i meddelandet enligt Klausul 17.3, i fråga om ett Skriftligt Förfarande,
- har rätt att utöva rösträtt som en Innehavare vid sådant Innehavarmöte eller genom sådant Skriftligt Förfarande, förutsatt att de relevanta Obligationerna är inkluderade i definitionen av Justerat Nominellt Belopp.
- 15.5 Följande ärenden ska kräva samtycke från Innehavare som representerar minst tre fjärdedelar (3/4) av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Innehavare röstar på ett Innehavarmöte eller för vilka Innehavare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med de instruktioner som lämnats enligt Klausul 17.3:
- (a) en emission av Efterföljande Obligationer om det totala nominella beloppet för Obligationerna överskrider, eller om sådan emission skall innebära att det totala nominella beloppet för Obligationerna vid någon tid skulle överstiga 800 000 000 SEK (för undvikande av tvivel ska sådant godkännande behövas vid varje tillfälle som sådana Efterföljande Obligationer emitteras);
 - (b) avstå från åtgärder med anledning av en överträdelse av eller ändra ett åtagande i Avsnitt 11 (*Särskilda åtaganden*);
 - (c) ett tvingande utbyte av Obligationerna till andra värdepapper;
 - (d) minska kapitalbeloppet, Räntesatsen eller Ränta som ska betalas av Emittenten;
 - (e) en förändring av villkoren för fördelning av medel i enlighet med Klausul 14;

- (f) ändra Emittenten eller någon betalningsdag för kapital eller Ränta eller avstå från åtgärder med anledning av en överträdelse av ett betalningsåtagande; eller
- (g) ändra bestämmelserna i denna Klausul 15.5.

15.6 Varje ärende som inte omfattas av Klausul 15.5 ska kräva samtycke från Innehavare som representerar mer än femtio (50,00) procent av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Innehavare röstar på ett Innehavarmöte eller för vilka Innehavare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med de instruktioner lämnade enligt Klausul 17.3. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändring av eller avstående från dessa Villkor som inte kräver en högre majoritet (annat än en ändring eller avstående som är tillåtet enligt Klausul 18.1 (d)(a), (b) eller (c)) eller en uppsägning av Obligationerna.

15.7 Om antalet röster eller svar är lika, ska den mening som är mest fördelaktig för Emittenten, enligt ordföranden på ett Innehavarmöte eller Agenten vid ett Skriftligt Förfarande, segra. Ordföranden vid ett Innehavarmöte ska utses av Innehavarna i enlighet med Klausul 15.6.

15.8 Beslutsförhet vid ett Innehavarmöte eller avseende ett Skriftligt Förfarande föreligger endast om en eller flera Innehavare som representerar minst tjugo (20,00) procent, eller, om ärendet som det ska fattas beslut om kräver samtycke av en kvalificerad majoritet om minst tre fjärdedelar (3/4) för att kunna röstas igenom, femtio (50,00) procent, av det Justerade Nominella Beloppet:

- (a) om på ett Innehavarmöte, deltar på mötet personligen eller genom telefonkonferens (eller närvarar genom vederbörligen behöriga företrädare); eller
- (b) om det gäller ett Skriftligt Förfarande, svarar på förslaget.

Om beslutsförhet föreligger för vissa, men inte alla, av de ärenden som ska avhandlas på ett Innehavarmöte eller ett Skriftligt Förfarande, får beslut tas i de ärenden där beslutsförhet föreligger.

15.9 Om beslutsförhet inte föreligger vid ett Innehavarmöte eller i fråga om ett Skriftligt Förfarande ska Agenten eller Emittenten sammankalla ett andra Innehavarmöte (i enlighet med Klausul 16.1) eller initiera ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med Klausul 17.1), i tillämpligt fall, förutsatt att det relevanta förslaget inte har återtagits av den/de Person(er) som initierade förfarandet för Innehavares samtycke. Kraven för beslutsförhet i Klausul 15.8 ska inte tillämpas på ett sådant andra Innehavarmöte eller Skriftligt Förfarande.

15.10 Varje beslut som utvidgar eller ökar skyldigheterna för Emittenten eller Agenten, eller begränsar, minskar eller utsläcker rättigheterna eller förmånerna för Emittenten eller Agenten, i enlighet med dessa Villkor är med förbehåll för samtycke av Emittenten eller Agenten, såsom tillämpligt.

15.11 En Innehavare som innehar mer än en Obligation behöver inte använda alla sina röster eller avge alla rösterna som Innehavaren är berättigad till på samma sätt och kan efter eget val använda eller avge endast vissa röster.

15.12 Emittenten får inte, direkt eller indirekt, erlagga eller orsaka erläggande av betalning till eller till förmån för någon Innehavare för eller som ett incitament till något samtycke enligt dessa Villkor, såvida inte sådan ersättning erbjuds till samtliga Innehavare som lämnar samtycke vid det relevanta

Innehavarmötet eller genom ett Skriftligt Förfarande inom den tidsperiod som gäller för ersättningen att betalas eller tidsperioden för svar i det Skriftliga Förfarandet, såsom tillämpligt.

- 15.13 Ett ärende som beslutats vid ett behörigen sammankallat och genomfört Innehavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Innehavare, oavsett om de närvarat eller representerats vid Innehavarmötet eller har svarat i det Skriftliga Förfarandet. Innehavare som inte har antagit eller röstat för ett beslut ska inte hållas ansvariga för eventuell skada som detta kan orsaka andra Innehavare.
- 15.14 Samtliga kostnader och utgifter som Emittenten eller Agenten ådragit sig i syfte att sammankalla ett Innehavarmöte eller i syfte att genomföra ett Skriftligt Förfarande, inklusive skäligt arvode till Agenten, ska betalas av Emittenten.
- 15.15 Om ett beslut ska fattas av Innehavarna i en fråga som rör dessa Villkor, ska Emittenten snarast på begäran av Agenten tillhandahålla Agenten ett intyg som specificerar antalet Obligationer som innehas av Koncernbolag eller (såvitt känt av Emittenten) deras Närstående, oavsett om sådan Person är direktregistrerad som ägare av sådana Obligationer. Agenten ansvarar inte för riktigheten i ett sådant intyg eller på annat sätt ansvara för att avgöra om en Obligation ägs av ett Koncernbolag eller en Närstående till ett Koncernbolag.
- 15.16 Information om beslut fattade vid ett Innehavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande ska snarast skickas genom meddelande till Innehavarna och publiceras på Emittentens och Agentens hemsidor, förutsatt att underlåtelse att göra detta inte ska göra något fattat beslut eller uppnått röstningsresultat ogiltigt. Protokollet från det relevanta Innehavarmötet eller Skriftliga Förfarandet ska på begäran av en Innehavare skickas till denne av Emittenten eller Agenten, såsom tillämpligt.

16 INNEHAVARMÖTE

- 16.1 Agenten ska sammankalla ett Innehavarmöte genom att skicka ett meddelande därom till varje Innehavare inte senare än fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en begäran från Emittenten eller en eller flera Innehavare (eller vid sådan senare tidpunkt som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl). Om ett Innehavarmöte har begärts av en eller flera Innehavare ska Agenten skicka en kopia av meddelandet till Emittenten.
- 16.2 För det fall Emittenten vill ersätta Agenten kan Emittenten sammankalla till ett Innehavarmöte i enlighet med Klausul 16.1 med en kopia till Agenten. Efter en begäran från Innehavarna enligt Klausul 19.4.3, ska Emittenten inte senare än fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en sådan begäran (eller vid sådan senare tidpunkt som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl) sammankalla ett Innehavarmöte enligt Klausul 16.1.
- 16.3 Kallelsen enligt Klausul 16.1 ska innehålla (i) tidpunkt för mötet (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inklusive varje begäran om beslut av Innehavarna) och (iv) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas om vid Innehavarmötet. Uppställs det krav på föranmälan från Innehavarna för att delta vid Innehavarmötet ska sådant krav framgå av kallelsen.
- 16.4 Innehavarmötet ska inte hållas tidigare än tio (10) Bankdagar och inte senare än tjugo (20) Bankdagar efter kallelsen.

- 16.5 Om Agenten, i strid mot dessa Villkor, har underlåtit att sammankalla ett Innehavarmöte inom fem (5) Bankdagar efter att ha erhållit sådant meddelande, får den begärande Personen själv sammankalla till Innehavarmöte. Om den begärande Personen är en Innehavare, ska Emittenten på begäran från sådan Innehavare ge Innehavaren nödvändig information från det register som förs av CSD och, om ingen Person har utsetts av Agenten att öppna Innehavarmötet ska mötet öppnas av en Person som utsetts av den begärande Personen.
- 16.6 Vid ett Innehavarmöte får Emittenten, Innehavarna (eller Innehavarnas representanter/ombud) och Agenten närvara tillsammans med var och en av deras representanter, rådgivare och biträden. Vidare får styrelseledamöterna, den verkställande direktören och andra tjänstemän i Emittenten samt Emittentens revisorer närvara vid Innehavarmötet. Innehavarmötet får besluta att ytterligare personer får närvara. Om en representant/ombud ska närvara vid Innehavarmötet i en Innehavares ställe ska representanten/ombudet presentera en i vederbörlig ordning upprättad fullmakt eller annan handling som uppvisar behörighet att företräda Innehavaren.
- 16.7 Utan att ändra eller göra tillägg till dessa Villkor får Agenten föreskriva sådana ytterligare bestämmelser beträffande sammankallandet och genomförandet av ett Innehavarmöte som Agenten finner lämpliga. Sådana bestämmelser kan innefatta en möjlighet för Innehavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet.

17 SKRIFTLIGT FÖRFARANDE

- 17.1 Agenten ska inleda ett Skriftligt Förfarande inte senare än fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en begäran från Emittenten eller en eller flera Innehavare (eller sådan senare dag som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl) genom att skicka ett meddelande till varje sådan Person som är registrerad som Innehavare på Bankdagen föregående den dag då meddelandet skickas. Om det Skriftliga Förfarandet har begärts av en eller flera Innehavare ska Agenten skicka en kopia av meddelandet till Emittenten.
- 17.2 Om Emittenten vill ersätta Agenten kan Emittenten skicka ett meddelande i enlighet med Klausul 17.1 till varje Innehavare med kopia till Agenten.
- 17.3 Ett meddelande i enlighet med Klausul 17.1 ska innehålla (i) varje begäran om ett beslut av Innehavarna, (ii) en beskrivning av skälen för varje begäran, (iii) en specifikation av den Bankdag på vilken en Person måste vara registrerad som en Innehavare för att äga rätt att rösta (sådan Bankdag kan inte infalla tidigare än den dag då meddelandet enligt Klausul 17.1 effektueras), (iv) instruktioner och anvisningar om var ett formulär finns för att svara på begäran (sådan formulär ska innehålla ett val att rösta ja eller nej för varje begäran) samt ett fullmaktsformulär, och (v) den angivna tidsperioden inom vilken Innehavaren måste svara på begäran (sådan tidsperiod att omfatta minst tio (10) Bankdagar men inte mer än tjugo (20) Bankdagar från meddelandet enligt Klausul 17.1). Om röstningen ska ske elektroniskt ska instruktioner för sådan röstning inkluderas i meddelandet.
- 17.4 Om Agenten, i strid mot dessa Villkor, inte har inlett ett Skriftligt Förfarande inom fem (5) Bankdagar efter mottagandet av sådan begäran, får den Person som framställt begäran själv inleda ett Skriftligt Förfarande. Om den begärande Personen är en Innehavare, ska Emittenten på begäran

från sådan Innehavare tillhandahålla Innehavaren med nödvändig information från registret som förs av CSD.

- 17.5 När erforderlig samtyckesmajoritet av det totala Justerade Nominella Beloppet i enlighet med Klausulerna 15.5 och 15.6 har mottagits i ett Skriftligt Förfarande, ska det relevanta beslutet anses antaget enligt Klausulerna 15.5 eller 15.6, i förekommande fall, även om tidsperioden för svar i det Skriftliga Förfarandet ännu inte har löpt ut.

18 ÄNDRINGAR OCH AVSTÅENDEN

- 18.1 Emittenten och Agenten (som agerar för Innehavarnas räkning) kan komma överens om att ändra dessa Villkor eller avstå från en bestämmelse i dessa Villkor, förutsatt att:
- (a) sådan ändring eller avstående inte är till skada för Innehavarnas intressen, eller enbart görs i syfte att korrigera uppenbara fel och misstag;
 - (b) sådan ändring eller avstående krävs enligt tillämplig lag, domstolsbeslut eller ett beslut av en relevant myndighet;
 - (c) sådan ändring eller avstående är nödvändig för syftet att notera Obligationerna på Nasdaq Stockholms (eller annan Reglerad Marknads, såsom tillämpligt) företagsobligationslista, förutsatt att sådan ändring eller avstående inte väsentligt påverkar Innehavarnas rättigheter negativt; eller
 - (d) sådan ändring eller avstående vederbörligen har godkänts av Innehavarna i enlighet med Avsnitt 14 (*Beslut av Innehavare*).
- 18.2 Innehavarnas samtycke är inte nödvändigt för att godkänna själva utformningen av någon ändring av eller avstående från dessa Villkor. Det är tillräckligt om sådant samtycke godkänner ändringens eller avståndets innehåll.
- 18.3 Agenten ska omgående underrätta Innehavarna om eventuella ändringar eller avståenden i enlighet med Klausul 18.1, och ange den dag från vilken ändringen eller avståndet ska gälla, och tillse att eventuella ändringar av dessa Villkor finns tillgängliga på Emittentens och Agentens hemsidor. Emittenten ska tillse att eventuella ändringar av dessa Villkor vederbörligen registreras hos CSD och annan relevant organisation eller myndighet.
- 18.4 En ändring av eller avstående från dessa Villkor får verkan den dag som bestäms på Innehavarmötet, i det Skriftliga Förfarandet eller av Agenten, i förekommande fall.

19 UTSEENDE OCH BYTE AV AGENT

19.1 Utseende av Agent

- 19.1.1 Genom att teckna Obligationer, utser varje initial Innehavare Agenten att agera som sin agent i alla frågor som rör Obligationerna och dessa Villkor, och bemyndigar Agenten att företräda denne (utan att först behöva inhämta samtycke, om inte sådant samtycke uttryckligen krävs enligt dessa Villkor) i rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som rör Innehavarens Obligationer, inklusive avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller dess motsvarighet i

annan jurisdiktion) hos Emittenten. Genom att förvärva Obligationer, bekräftar varje efterföljande Innehavare sådan utnämning av och bemyndigande för Agenten att företräda denne.

- 19.1.2 Varje Innehavare ska omedelbart på Agentens begäran tillhandahålla Agenten sådana dokument, inklusive en skriftlig fullmakt (med för Agenten tillfredställande form och innehåll), som Agenten anser nödvändig för att kunna utöva sina rättigheter och/eller utföra sina förpliktelser enligt dessa Villkor. Agenten är inte skyldig att företräda en Innehavare som inte uppfyller en sådan begäran.
- 19.1.3 Emittenten ska omgående på begäran förse Agenten med dokument och annat bistånd (med för Agenten tillfredsställande form och innehåll) som Agenten anser nödvändiga för att kunna utöva sina rättigheter och/eller utföra sina förpliktelser enligt dessa Villkor.
- 19.1.4 Agenten är berättigad till arvode för sitt arbete och till ersättning för kostnader, förluster och ersättningar på de villkor som anges i dessa Villkor och Agentavtalet, och Agentens skyldigheter som agent enligt dessa Villkor är villkorade av vederbörlig betalning av sådana arvoden och ersättningar.
- 19.1.5 Agenten kan agera som agent för flera emissioner av värdepapper utgivna av eller i relation till Emittenten och övriga Koncernbolag, oavsett potentiella intressekonflikter.

19.2 Agentens uppdrag

- (a) Agenten ska företräda Innehavarna i enlighet med dessa Villkor. Agenten är dock inte ansvarig för genomförandet eller verkställbarheten av dessa Villkor. Agenten ska hålla den senaste versionen av dessa Villkor (inklusive eventuella dokument om ändring av dessa Villkor) tillgänglig på Agentens hemsida.
- (b) Efter skälig förfrågan från en Innehavare, ska Agenten omedelbart distribuera till Innehavarna information från sådan Innehavare som relaterar till Obligationerna (efter Agentens gottfinnande). Agenten har rätt att begära att den förfrågande Innehavaren ersätter kostnader och utgifter som uppkommit, eller kan uppkomma, vid framställandet av informationen av Agenten (inklusive ett skäligt arvode för Agentens arbete) före distributionen av informationen. Efter förfrågan från en Innehavare ska Agenten lämna ut identiteten på annan Innehavare som samtyckt därtill till Agenten.
- (c) När Agenten handlar i enlighet med dessa Villkor agerar Agenten alltid med bindande verkan för Innehavarnas räkning. Agenten ska fullgöra sina skyldigheter enligt dessa Villkor på ett tillfredsställande, kunnigt och professionellt sätt med skälig omsorg och skicklighet.
- (d) Agenten har rätt att delegera sina uppgifter till andra professionella parter men Agenten ska förbli ansvarig för sådana parters agerande enligt dessa Villkor.
- (e) Agenten ska behandla samtliga Innehavare lika och, när Agenten handlar i enlighet med dessa Villkor, agera med hänsyn endast till Innehavarnas intressen och är inte tvungen att ta hänsyn till intressen hos, eller att agera på eller följa någon anvisning eller begäran från någon annan Person, annat än vad som uttryckligen anges i dessa Villkor och Agentavtalet.

- (f) Agenten har rätt att lämna ut information till Innehavarna om någon händelse eller omständighet som direkt eller indirekt relaterar till Emittenten eller Obligationerna. Oavsett det föregående, kan Agenten om den anser det vara till fördel för Innehavarnas intressen, fördröja utlämnandet eller avstå från att utlämna viss information annat än rörande en Uppsägningsgrund som har inträffat och är pågående.

- 19.2.1 Agenten har rätt att anlita externa experter när denne utför sina förpliktelser enligt dessa Villkor. Emittenten ska på begäran av Agenten betala samtliga skäligen kostnader för externa experter som anlitas (i) efter inträffandet av en Uppsägningsgrund, (ii) i syfte att utreda eller överväga en händelse som Agenten skäligen tror är, eller kan leda till en Uppsägningsgrund eller en fråga som rör Emittenten som Agenten skäligen tror kan vara till skada för Innehavarnas intressen enligt dessa Villkor eller (iii) när Agenten ska fatta ett beslut i enlighet med dessa Villkor. Ersättning för skada eller andra återbetalningar mottagna av Agenten från externa experter anlitade av Agenten som ett led i utförandet av Agentens uppgifter enligt dessa Villkor ska fördelas i enlighet med Avsnitt 13 (Fördelning av medel).
- 19.2.2 Agenten ska ingå avtal med CSD och efterleva sådant avtal och de CSD-regelverk som är tillämpliga på Agenten, vilka är nödvändiga för att Agenten ska utföra sina åtaganden i enlighet med dessa Villkor.
- 19.2.3 Oavsett annan bestämmelse i dessa Villkor av motsatt innehåll är Agenten inte skyldig att vidta eller underlåta att vidta någon åtgärd, om det skulle utgöra, eller enligt denna skäligen uppfattning skulle kunna utgöra, en överträdelse av några lagar eller regler.
- 19.2.4 Om enligt Agentens skäligen uppfattning kostnaderna, förlusterna eller ansvar som denne kan ådra sig (inklusive skäligen arvoden till Agenten) för att följa instruktioner från Innehavarna, eller för att vidta några åtgärder på eget initiativ, inte kommer att täckas av Emittenten, får Agenten avstå från att agera i enlighet med sådana instruktioner, eller vidta sådana åtgärder, tills denne har erhållit sådan finansiering eller ersättning (eller tillräcklig säkerhet för detta har ställts) som denne rimligen kan begära.
- 19.2.5 Agenten ska underrätta Innehavarna (i) innan Agenten upphör att fullgöra sina skyldigheter enligt dessa Villkor på grund av utebliven betalning från Emittenten av något arvode eller ersättning som Agenten är berättigad till enligt dessa Villkor eller Agentavtalet, eller (ii) om Agenten avstår från att agera på grund av någon anledning som anges i Klausul 19.2.4.

19.3 Begränsat ansvar för Agenten

- 19.3.1 Agenten ansvarar inte gentemot Innehavarna för skada eller förlust som orsakats av åtgärd vidtagen eller underlåten av Agenten enligt eller i samband med dessa Villkor, om den inte direkt orsakats av dennes vårdslöshet eller avsiktliga försummelse. Agenten ska aldrig ansvara för indirekt skada.
- 19.3.2 Agenten ska inte anses ha agerat vårdslöst om denne handlat i enlighet med råd eller utlåtanden från ansedda externa experter anlitade av Agenten eller om Agenten har handlat med skäligen omsorg i en situation där Agenten anser att det är till skada för Innehavarnas intressen att skjuta upp åtgärden för att först inhämta instruktioner från Innehavarna.

- 19.3.3 Agenten är inte ansvarig för försening (eller några konsekvenser härav) avseende kreditering av ett konto med ett belopp som enligt dessa Villkor ska betalas av Agenten till Innehavarna, förutsatt att Agenten har vidtagit alla nödvändiga åtgärder så snart som det är rimligen praktiskt möjligt för att följa föreskrifter eller användningsrutiner hos ett vedertaget clearing- eller avvecklingssystem som används av Agenten för detta ändamål.
- 19.3.4 Agenten har inget ansvar gentemot Innehavarna för skada orsakad av Agenten när denne agerar i enlighet med instruktioner från Innehavarna som getts i enlighet med Avsnitt 14 (Beslut av Innehavare).
- 19.3.5 Ansvar gentemot Emittenten som uppstår genom att Agenten agerar i enlighet med eller i anslutning till dessa Villkor, ska inte bli föremål för kvittning gentemot Emittentens skyldigheter gentemot Innehavarna enligt dessa Villkor.
- 19.3.6 Agenten är inte ansvarig för information som tillhandahålls Innehavare av eller till förmån för Emittenten eller någon annan Person.

19.4 Byte av Agenten

- 19.4.1 Med förbehåll för Klausul 19.4.6, kan Agenten avgå genom att underrätta Emittenten och Innehavarna, varpå Innehavarna ska utse en efterträdande Agent på ett Innehavarmöte som ska sammankallas av den avträdande Agenten eller genom ett Skriftligt Förfarande initierat av den avträdande Agenten
- 19.4.2 Med förbehåll för Klausul 19.4.6, om Agenten är insolvent eller blir föremål för konkursförfarande, ska Agenten anses avträda som Agent och Emittenten ska inom tio (10) Bankdagar utse en efterträdande Agent som ska vara en oberoende finansiell institution eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent i obligationsemissioner.
- 19.4.3 En eller flera Innehavare som representerar minst tio (10,00) procent av Justerat Nominellt Belopp får, genom att underrätta Emittenten (sådan underrättelse kan endast med giltig verkan lämnas av en Person som är en Innehavare på Bankdagen som omedelbart följer efter den dag då meddelandet mottas av Emittenten och ska, om det lämnas av flera Innehavare, lämnas av dem tillsammans), begära att ett Innehavarmöte hålls i syfte att entlediga Agenten och utse en ny Agent. Emittenten får, på ett Innehavarmöte som sammankallats av Emittenten eller genom ett Skriftligt Förfarande som initierats av denne, föreslå för Innehavarna att Agenten ska entledigas och att en ny Agent ska utses.
- 19.4.4 Om Innehavarna inte har utsett en efterträdande Agent inom nittio (90) kalenderdagar efter (i) det tidigare av att meddelandet om avträdanade lämnades eller avträdanade på annat sätt skedde, eller (ii) Agenten entledigades genom ett beslut av Innehavarna, ska Emittenten utse en efterträdande Agent som ska vara en oberoende finansiell institution eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent i obligationsemissioner.
- 19.4.5 Den avträdande Agenten ska, på egen bekostnad, tillgängliggöra sådan dokumentation för den efterträdande Agenten och förse den efterträdande Agenten med sådant bistånd som denne skäligen kan begära i syfte att utföra sina uppgifter som Agent enligt dessa Villkor.

- 19.4.6 Agentens avträdande eller entledigande ska endast träda i kraft först vid utnämningen av en efterträdande Agent och accept från sådan efterträdande Agent av sådan utnämning och upprättandet av all nödvändig dokumentation för att giltigen ersätta den avgående Agenten.
- 19.4.7 Vid utnämningen av en efterträdare befrias den avgående Agenten från några ytterligare skyldigheter avseende dessa Villkor men ska alltså vara berättigad och förbli ansvarig enligt dessa Villkor i fråga om åtgärd som Agenten vidtog eller försummade att vidta när denne agerade som Agent. Dennes efterträdare, Emittenten och varje Innehavare ska ha samma rättigheter och skyldigheter sinsemellan enligt dessa Villkor som om de skulle ha haft om sådan efterträdare hade varit den ursprungliga Agenten.
- 19.4.8 För det fall det sker ett byte av Agenten i enlighet med denna Klausul 19.4, ska Emittenten upprätta sådana handlingar och vidta sådana åtgärder som den nya Agenten rimligen begär i syfte att överlåta till den nya Agenten rättigheter, befogenheter och skyldigheter som Agent och befria den avgående Agenten från dennes fortsatta skyldigheter enligt dessa Villkor och Agentavtalet. Om inte Emittenten och den nya Agenten avtalar annat ska den nya Agenten ha rätt till samma arvode och ersättningar som den avgående Agenten.

20 UTSEENDE OCH BYTE AV EMISSIONSINSTITUT

- 20.1 Emittenten utser Emissionsinstitutet att hantera visa särskilda uppgifter enligt dessa Villkor och i enlighet med lagstiftning, regler och bestämmelser som gäller för och/eller är utgivna av CSD och rör Obligationerna.
- 20.2 Emissionsinstitutet får frånträda sitt uppdrag eller entledigas av Emittenten, förutsatt att Emittenten har godkänt att en bank eller ett värdepappersinstitut som är godkänd av CSD tillträder som nytt Emissionsinstitut vid samma tidpunkt som det gamla Emissionsinstitutet frånträder eller entledigas. I det fall Emissionsinstitutet är insolvent eller blir föremål för konkursförfarande, ska Emittenten omedelbart utse ett nytt Emissionsinstitut som ska ersätta det gamla Emissionsinstitutet som emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor.

21 UTSEENDE OCH BYTE AV CSD

- 21.1 Emittenten utser CSD att hantera vissa särskilda uppgifter enligt dessa Villkor och i enlighet med lagstiftning, regler och bestämmelser som gäller för CSD.
- 21.2 CSD får frånträda sitt uppdrag eller entledigas av Emittenten, förutsatt att Emittenten giltigen har utsett en ersättande CSD som tillträder som CSD vid samma tidpunkt som den gamla CSD frånträder eller entledigas och under förutsättning att detta ersättande inte har en negativ påverkan på någon Innehavare eller noteringen av Obligationerna på Nasdaq Stockholms (eller annan Reglerad Marknads) företagsobligationslista. Den ersättande CSD måste vara auktoriserad att professionellt utföra clearingverksamhet i enlighet med lag (2007:528) om värdepappersmarknaden.

22 INGA DIREKTA ÅTGÄRDER AV INNEHAVARE

- 22.1 En Innehavare får inte vidta några som helst rättsliga eller andra åtgärder mot Emittenten eller ett av Emittentens Dotterbolag för att genomdriva eller återvinna något belopp som tillkommer denne

enligt dessa Villkor, eller initiera, stödja eller sörja för likvidation upplösning, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller motsvarighet i någon annan jurisdiktion) av Emittenten eller dess Dotterbolag i samband med någon av Emittentens skyldigheter enligt dessa Villkor. Sådana åtgärder får endast vidtas av Agenten.

- 22.2 Klausul 22.1 ska inte tillämpas om Agenten har blivit instruerad av Innehavarna i enlighet med dessa Villkor att vidta vissa åtgärder men av någon anledning försummar att vidta eller inte har möjlighet att vidta (av annan anledning än försummelse av en Innehavare att tillhandahålla handlingar enligt Klausul 19.1.2), sådana åtgärder inom en rimlig tid och sådan försummelse eller oförmåga fortlöper. Dock, om sådan försummelse att vidta vissa åtgärder orsakats av utebliven betalning från Emittenten av något arvode eller ersättning tillkommande Agenten enligt dessa Villkor eller Agentavtalet, eller av någon anledning beskriven i Klausul 19.2.4, måste sådan försummelse fortgå i minst fyrtio (40) Bankdagar efter underrättelse enligt Klausul 19.2.5 innan en Innehavare får vidta någon åtgärd som anges i Klausul 22.1.
- 22.3 Bestämmelserna i Klausul 22.1 ska inte i något avseende begränsa en enskild Innehavares rätt att kräva och genomdriva betalningar som tillkommer denne enligt Klausul 11.4 (Obligatoriskt återköp på grund av en Ägarförändringshändelse, Avnoteringshändelse eller Noteringsmisslyckande (säljoption)) eller andra betalningar som Emittenten är skyldig vissa, men inte alla Innehavare.

23 PRESKRIPTION

- 23.1 Rätten att erhålla betalning av Obligationernas kapitalbelopp är preskriberad och upphör att gälla tio (10) år från den relevanta Inlösendagen. Rätten att erhålla betalning av Ränta (exklusive kapitaliserad ränta) är preskriberad och upphör att gälla tre (3) år från respektive förfallodag. Emittenten har rätt till eventuella medel som avsatts för betalningar för vilka Innehavarnas rätt att erhålla betalning har preskriberats och upphört att gälla.
- 23.2 Om vederbörligt preskriptionsavbrott skett i enlighet med preskriptionslag (1981:130), börjar en ny preskriptionstid om tio (10) år avseende rätten att erhålla betalning av Obligationernas kapitalbelopp, och tre (3) år avseende rätten att erhålla betalning av Ränta (exklusive kapitaliserad ränta), att löpa, i båda fallen räknat från dagen för preskriptionsavbrottet, på det sätt sådan dag bestäms enligt bestämmelserna i preskriptionslagen.

24 MEDDELANDEN OCH PRESSMEDDELANDEN

24.1 Meddelanden

- 24.1.1 Varje meddelande eller annan kommunikation enligt eller i samband med dessa Villkor:
- (a) om till Agenten, ska ske till adressen registrerad hos Bolagsverket på Bankdagen för avsändandet eller till sådan adress som anmälts av Agenten till Emittenten från tid till annan, och om det skickas med e-post av Emittenten, till sådan e-postadress som anmälts av Agenten till Emittenten från tid till annan;
 - (b) om till Emittenten, ska ske till adressen registrerad hos Bolagsverket på Bankdagen före avsändandet eller till sådan adress som anmälts av Emittenten till Agenten från tid till

annan, och om det skickas med e-post av Agenten, till sådan e-postadress som anmälts av Emittenten till Agenten från tid till annan; och

- (c) om till Innehavarna, ska ske till deras adresser som registrerats hos CSD på Bankdagen före avsändandet, och antingen via bud eller med brev för samtliga Innehavare. Ett meddelande till Innehavarna ska också offentliggöras på Emittentens och Agentens hemsidor.

24.1.2 Varje meddelande eller annan kommunikation från en Person till en annan enligt eller i samband med dessa Villkor ska skickas genom bud, personlig leverans eller brev (och, om mellan Agenten och Emittenten, via e-post) och kommer endast att gälla, i fråga om bud eller personlig leverans, när den har lämnats på adressen som anges i Klausul 24.1.1 eller, i fråga om brev, tre (3) Bankdagar efter att ha avlämnats förfrankerat i ett kuvert adresserat till adressen som anges i Klausul 24.1.1, eller i fråga om e-post till Agenten eller Emittenten, när de mottagits i läsbar form av den e-postadress som anges i Klausul 24.1.1. med förbehåll för att ett meddelande eller annan kommunikation som skickas via email och som skickas efter klockan 17.00 ska anses gällande på den påföljande dagen.

24.1.3 Försummelse att skicka ett meddelande eller annan kommunikation till en Innehavare eller ett fel i detta ska inte påverka dess tillräcklighet avseende andra Innehavare.

24.2 Pressmeddelanden

24.2.1 Varje meddelande som Emittenten eller Agenten ska skicka till Innehavarna enligt Klausulerna 11.2, 11.4, 12.12.1(f), 13.6, 14.4, 15.16, 15.16, 16.1, 17.1, 18.3, 19.2.5, och 19.4.1 ska också offentliggöras genom pressmeddelande av Emittenten eller Agenten, såsom tillämpligt.

24.2.2 Utöver Klausul 24.1.1, om någon information rörande Obligationerna, Emittenten eller Koncernen i ett meddelande som Agenten kan skicka till Innehavarna enligt dessa Villkor inte redan har offentliggjorts genom ett pressmeddelande, ska Agenten innan denne skickar sådan information till Innehavarna ge Emittenten möjlighet att utfärda ett pressmeddelande innehållande sådan information. Om Emittenten inte omgående utfärdar ett pressmeddelande och Agenten anser det nödvändigt att utfärda ett pressmeddelande innehållande sådan information innan Agenten lagligen kan skicka ett meddelande som innehåller sådan information till Innehavarna, ska Agenten ha rätt att utfärda ett sådant pressmeddelande.

25 FORCE MAJEURE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING

25.1 Varken Agenten eller Emissionsinstitutet ska hållas ansvarig för skada som uppkommer med anledning av lagbud, eller någon åtgärd vidtagen av en offentlig myndighet, eller krig, strejk, lockout, bojkott, blockad eller annan liknande omständighet (en "Force Majeure-händelse"). Förbehållet i fråga om strejker, lockouter, bojkotter och blockader gäller även om Agenten eller Emissionsinstitutet själva vidtar sådana åtgärder, eller är föremål för sådana åtgärder.

25.2 Emissionsinstitutet ansvarar inte gentemot Innehavarna om det har iakttagit rimlig försiktighet. Emissionsinstitutet ska aldrig vara ansvarig för indirekt eller påföljande skada.

25.3 Skulle en Force Majeure-händelse uppstå som hindrar Agenten eller Emissionsinstitutet från att vidta åtgärder som krävs för att uppfylla dessa Villkor får sådan åtgärd skjutas upp till dess att hindret har upphört.

25.4 Bestämmelserna i detta Avsnitt 24 gäller om de inte står i strid med Lagen om Väderpapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument, vilka bestämmelser ska ha företräde.

26 TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

26.1 Svensk rätt ska tillämpas på dessa Villkor och alla utomobligatoriska förpliktelser till följd av eller i samband därmed.

26.2 Tvister eller krav som uppstår med anledning av dessa Villkor ska, med förbehåll för Klausul 26.3, avgöras av svensk domstol och Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

26.3 Hänskjutande till svensk domstols jurisdiktion ska inte begränsa Agentens (eller Innehavarnas, såsom tillämpligt) rätt att vidta rättsliga åtgärder mot Emittenten i någon domstol som annars kan utöva jurisdiktion över Emittenten eller någon av dess tillgångar.

Härmed intygas att ovanstående Villkor är bindande för oss.

Datum:

NP3 FASTIGHETER AB (PUBL)
som Emittent

Namn:

Namn:

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

Datum:

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)
som Agent

Namn:

Namn:

**TERMS AND CONDITIONS FOR
NP3 FASTIGHETER AB (PUBL)
MAXIMUM SEK 800,000,000
SENIOR UNSECURED CALLABLE FLOATING RATE
GREEN BONDS 2020/2024
ISIN: SE0014956686**

17 September 2020

Other than the registration of the Bonds (as defined below) under Swedish law, no action is being taken in any jurisdiction that would or is intended to permit a public offering of the Bonds or the possession, circulation or distribution of this document or any other material relating to the Issuer (as defined below) or the Bonds in any jurisdiction where action for that purpose is required. Persons into whose possession this document comes are required by the Issuer to inform themselves about, and to observe, any applicable restrictions

PRIVACY NOTICE

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

The personal data collected will be processed by the Issuer, the Issuing Agent and the Agent for the following purposes:

- (a) to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations under these Terms and Conditions;
- (b) to manage the administration of the Bonds and payments under the Bonds;
- (c) to enable the Holders' to exercise their rights under these Terms and Conditions; and
- (d) to comply with their obligations under applicable laws and regulations.

The processing of personal data by the Issuer, the Issuing Agent and the Agent in relation to paragraphs (a) - (c) is based on their legitimate interest to exercise their respective rights and to fulfil their respective obligations under these Terms and Conditions. In relation to paragraph (d), the processing is based on the fact that such processing is necessary for compliance with a legal obligation incumbent on the Issuer, the Issuing Agent or the Agent. Unless otherwise required or permitted by law, the personal data collected will not be kept longer than necessary given the purpose of the processing.

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

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

TABLE OF CONTENTS

1.	DEFINITIONS AND CONSTRUCTION	74
2.	THE AMOUNT OF THE BONDS AND UNDERTAKING TO MAKE PAYMENTS	81
3.	STATUS OF THE BONDS	82
4.	USE OF PROCEEDS	82
5.	CONDITIONS PRECEDENT	82
6.	THE BONDS AND TRANSFERABILITY	83
7.	BONDS IN BOOK-ENTRY FORM	84
8.	RIGHT TO ACT ON BEHALF OF A HOLDER	85
9.	PAYMENTS IN RESPECT OF THE BONDS	85
10.	INTEREST	86
11.	REDEMPTION AND REPURCHASE OF THE BONDS	86
12.	SPECIAL UNDERTAKINGS	88
13.	TERMINATION OF THE BONDS	92
14.	DISTRIBUTION OF PROCEEDS	95
15.	DECISIONS BY HOLDERS	96
16.	HOLDERS' MEETING	99
17.	WRITTEN PROCEDURE	100
18.	AMENDMENTS AND WAIVERS	100
19.	APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE AGENT	101
20.	APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE ISSUING AGENT	105
21.	APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE CSD	105
22.	NO DIRECT ACTIONS BY HOLDERS	105
23.	TIME-BAR	106
24.	NOTICES AND PRESS RELEASES	106
25.	FORCE MAJEURE AND LIMITATION OF LIABILITY	107
26.	GOVERNING LAW AND JURISDICTION	107

1. DEFINITIONS AND CONSTRUCTION

1.1 Definitions

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

“ Account Operator ”	means a bank or other party duly authorised to operate as an account operator pursuant to the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act and through which a Holder has opened a Securities Account in respect of its Bonds.
“ Accounting Principles ”	means the international financial reporting standards (IFRS) within the meaning of Regulation 1606/2002/EC (or as otherwise adopted or amended from time to time).
“ Adjusted Nominal Amount ”	means the total aggregate Nominal Amount of the Bonds outstanding at the relevant time less the Nominal Amount of all Bonds owned by a Group Company or an Affiliate of a Group Company, irrespective of whether such Person is directly registered as owner of such Bonds.
“ Affiliate ”	means any other Person, directly or indirectly, controlling or controlled by or under direct or indirect common control with such specified Person. For the purpose of this definition, “ control ” when used with respect to any Person means the power to direct the management and policies of such Person, directly or indirectly, whether through the ownership of voting securities, by contract or otherwise; and the terms “ controlling ” and “ controlled ” have meanings correlative to the foregoing.
“ Agent ”	means the Holders’ agent under these Terms and Conditions from time to time; initially Nordic Trustee & Agency AB (publ), reg. no. 556882-1879, P.O. Box 7329, SE-103 90, Stockholm, Sweden.
“ Agent Agreement ”	means the agreement entered into on or before the First Issue Date between the Issuer and the Agent, or any replacement agent agreement entered into after the First Issue Date between the Issuer and an Agent.
“ Bond ”	means a debt instrument (Sw. <i>skuldförbindelse</i>), for the Nominal Amount and of the type set forth in Chapter 1 Section 3 of the Swedish Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act, issued by the Issuer under these Terms and Conditions, including the Initial Bonds and any Subsequent Bonds.
“ Bond Issue ”	means the Initial Bond Issue or a Subsequent Bond Issue.
“ Business Day ”	means a day in Sweden other than a Sunday or other public holiday. Saturdays, Midsummer Eve (Sw. <i>midsommarafton</i>), Christmas Eve (Sw. <i>julafton</i>) and New Year’s Eve (Sw. <i>nyårsafton</i>) shall for the purpose of this definition be deemed to be public holidays.

“Business Day Convention”	means the first following day that is a Business Day unless that day falls in the next calendar month, in which case that date will be the first preceding day that is a Business Day.
“Cash and Cash Equivalents”	means cash and cash equivalents of the Group in accordance with the Accounting Principles.
“Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act”	means the Swedish Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act (Sw. <i>lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument</i>).
“Change of Control Event”	means the occurrence of an event or series of events whereby one or more Persons (other than the Main Shareholders) acting together, acquire control over the Issuer and where “control” means (i) acquiring or controlling, directly or indirectly, more than fifty (50.00) per cent. of the votes of the Issuer, or (ii) the right to, directly or indirectly, appoint or remove the whole or a majority of the directors of the board of directors of the Issuer.
“Compliance Certificate”	means a certificate, in the agreed form between the Agent and the Issuer, signed by the Issuer certifying that so far as it is aware no Event of Default is continuing or, if it is aware that such event is continuing, specifying the event and steps, if any, being taken to remedy it and: (a) if provided in connection with a Financial Report being made available, including calculations and figures in respect of the Maintenance Test, that the Maintenance Test is met as per the last day of the quarter to which the Compliance Certificate refers to (and has not been breached since the last day of the relevant quarter to which the most recent Compliance Certificate refers to); (b) if provided in connection with the payment of a Restricted Payment (which requires that the Incurrence Test is met calculated <i>pro forma</i> including the Restricted Payment in question and any dividends on Preference Shares required to be included), including calculations and figures in respect of the Incurrence Test; or (c) if provided in connection with a Subsequent Bond Issue, that item (a) of the Maintenance Test is met calculated <i>pro forma</i> including the Subsequent Bond Issue.
“CSD”	means the Issuer’s central securities depository and registrar in respect of the Bonds from time to time; initially Euroclear Sweden

AB, reg.no. 556112-8074, P.O. Box 191, SE-101 23 Stockholm, Sweden.

“De-listing Event”

means the situation where (i) the shares in the Issuer are not listed and admitted to trading on Nasdaq Stockholm or another Regulated Market or (ii) trading in the shares in the Issuer on the relevant Regulated Market is suspended for a period of fifteen (15) consecutive Business Days (when Nasdaq Stockholm or the relevant Regulated Market (as applicable) is at the same time open for trading).

“Equity”

means the aggregate book value of the Group’s total equity on a consolidated basis according to the latest Financial Report.

“Event of Default”

means an event or circumstance specified in Clause 13.1.

“Existing 2017 Bonds”

means the senior unsecured callable floating rate bonds with ISIN SE0009805054 (2017/2021) in an amount of up to SEK 700,000,000.

“Final Redemption Date”

means 5 January 2024.

“Finance Charges”

means, for the Relevant Period, the Group’s consolidated finance charges (Sw. *finansIELla kostnader*) according to the latest consolidated Financial Report.

“Financial Indebtedness”

means any indebtedness in respect of:

- (a) monies borrowed or raised, including under any bank financing or Market Loans;
- (b) the amount of any liability in respect of any lease or hire purchase contract which would, in accordance with the Accounting Principles, be treated as a balance sheet liability;
- (c) receivables sold or discounted (other than on a non-recourse basis, provided that the requirements for de-recognition under the Accounting Principles are met);
- (d) any amount raised under any other transaction having the commercial effect of a borrowing (including forward sale or purchase arrangements (other than in relation to contracting agreements (Sw. *entreprenadavtal*)));
- (e) any derivative transaction entered into in connection with protection against or benefit from fluctuation in any rate or price (and, when calculating the value of any

	derivative transaction, only the mark to market value shall be taken into account);
	(f) any counter-indemnity obligation in respect of a guarantee, indemnity, bond, standby or documentary letter of credit or any other instrument issued by a bank or financial institution; and
	(g) (without double counting) any guarantee or other assurance against financial loss in respect of a type referred to in the above items (a) to (f).
“Financial Report”	means the annual audited consolidated financial statements of the Group, the annual audited unconsolidated financial statements of the Issuer, the quarterly interim unaudited consolidated reports of the Group or the quarterly interim unaudited unconsolidated reports of the Issuer, which shall be prepared and made available according to item (a) and (b) under Clause 12.12 (<i>Financial reporting etcetera</i>).
“First Issue Date”	means 23 September 2020.
“Force Majeure Event”	has the meaning set forth in Clause 25.1.
“Green Bond Framework”	means the Issuer’s green bond framework, as it is worded on the First Issue Date and as further amended from time to time.
“Group”	means the Issuer and all its Subsidiaries from time to time (each a “Group Company”).
“Holder”	means the Person who is registered on a Securities Account as direct registered owner (Sw. <i>ägare</i>) or nominee (Sw. <i>förvaltare</i>) with respect to a Bond.
“Holders’ Meeting”	means a meeting among the Holders held in accordance with Clause 16 (<i>Holders’ Meeting</i>).
“Incurrence Test”	means the test pursuant to Clause 12.5 (<i>Incurrence Test</i>).
“Initial Bond”	means any Bond issued on the First Issue Date.
“Initial Bond Issue”	has the meaning set forth in Clause 2.1.
“Interest”	means the interest on the Bonds calculated in accordance with Clauses 10.1 to 10.4.
“Interest Coverage Ratio”	means the ratio of Profit Before Tax (before any changes in value (Sw. <i>värdeförändringar</i>) and Finance Charges) to Finance Charges.
“Interest Payment Date”	means 5 January, 5 April, 5 July and 5 October each year or, to the extent such day is not a Business Day, the Business Day following from an application of the Business Day Convention (with the first Interest Payment Date on 5 October 2020 and the last Interest Payment Date being the Final Redemption Date).

“Interest Period”	means each period beginning on (but excluding) the First Issue Date or any Interest Payment Date and ending on (and including) the next succeeding Interest Payment Date (or a shorter period if relevant) and, in respect of Subsequent Bonds, each period beginning on (but excluding) the Interest Payment Date falling immediately prior to their issuance and ending on (and including) the next succeeding Interest Payment Date (or a shorter period if relevant).
“Interest Rate”	means a floating rate of STIBOR (3 months) plus three hundred and ninety (390) basis points <i>per annum</i> .
“Issue Date”	means the First Issue Date and any subsequent date when issuance of Subsequent Bonds takes place.
“Issuer”	means NP3 Fastigheter AB (publ), reg. no. 556749-1963, P.O. Box 12, SE- 851 02, Sundsvall, Sweden.
“Issuing Agent”	means Swedbank AB (publ), reg. no. 502017-7753, SE-105 34 Stockholm, Sweden, or another party replacing it, as Issuing Agent, in accordance with these Terms and Conditions.
“Joint Bookrunners”	means Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, reg. no. 516401-9811, P.O. Box 7523, SE-103 92 Stockholm, Sweden and Swedbank AB (publ), reg. no. 502017-7753, SE-105 34 Stockholm, Sweden.
“Listing Failure”	means a situation where: (a) the Initial Bonds have not been listed on the sustainable bond list of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market) within sixty (60) calendar days after the First Issue Date (with an intention to complete such listing within thirty (30) calendar days); or (b) any Subsequent Bonds have not been listed on the sustainable bond list of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market) within sixty (60) calendar days after the relevant Subsequent Bond Issue (with an intention to complete such listing within thirty (30) calendar days).
“Main Shareholders”	means Lars-Göran Bäckvall, personal identification no. 460615-7610, and his Affiliates or successor(s) in estate (Sw. <i>arvtagare</i>) and AB Sagax reg. no. 556520-0028 or its direct or indirect Subsidiaries.
“Maintenance Test”	means the test pursuant to Clause 12.4 (<i>Maintenance Test</i>).
“Market Loan”	means any loan or other indebtedness where an entity issues subordinated debenture, bonds or other debt securities (including, for the avoidance of doubt, securities issued under medium term note programs and other market funding programs), provided in each case that such instruments and securities are or can be subject

	to trade on Nasdaq Stockholm or any other regulated or unregulated recognised market place.
“Material Adverse Effect”	means a material adverse effect on (i) the business, financial condition or operations of the Group taken as a whole, (ii) the Issuer’s ability or willingness to perform and comply with its payment and other undertakings under these Terms and Conditions or (iii) the validity or enforceability of these Terms and Conditions.
“Material Group Company”	means the Issuer or a Subsidiary of the Issuer representing more than two (2.00) per cent. of either (i) the total assets of the Group on a consolidated basis (for the avoidance of doubt, excluding any intra-group transactions) or (ii) the net profit of the Group according to the latest consolidated Financial Report.
“Nasdaq Stockholm”	means the Regulated Market of Nasdaq Stockholm AB, reg. no. 556420-8394, SE-105 78 Stockholm, Sweden.
“Net Interest Bearing Debt”	means the aggregate interest bearing debt (excluding any interest bearing debt borrowed from any Group Company) less Cash and Cash Equivalents of the Group according to the latest consolidated Financial Report, in accordance with the Accounting Principles, adjusted for any repayment of such interest bearing debt or incurrence of new interest bearing debt, during the period starting on the day falling immediately after the last day of the period covered by the latest consolidated Financial Report and ending on the date of the delivery of the relevant Compliance Certificate.
“Net Proceeds”	means the proceeds from the Initial Bond Issue or any Subsequent Bond Issue which, after deduction has been made for the transaction costs payable by the Issuer to the Issuing Agent and the Joint Bookrunners for the services provided in relation to the placement and issuance of the Bonds, shall be transferred to the Issuer and used in accordance with Clause 4 (<i>Use of proceeds</i>).
“Nominal Amount”	has the meaning set forth in Clause 2.1.
“Person”	means any individual, corporation, partnership, limited liability company, joint venture, association, joint-stock company, trust, unincorporated organisation, government, or any agency or political subdivision thereof, or any other entity, whether or not having a separate legal personality.
“Preference Shares”	means preference shares (Sw. <i>preferensaktier</i>) issued by the Issuer from time to time on market terms or better.
“Profit Before Tax”	means, for the Relevant Period, the Group’s consolidated profit before tax (Sw. <i>resultat före skatt</i>) according to the latest consolidated Financial Report.
“Property Value”	means the aggregate fair value of the properties (land and buildings) held by the Group according to the latest consolidated Financial Report, adjusted for any investments in, and depreciations or divestments of, the properties, respectively,

	during the period starting on the day falling immediately after the last day of the period covered by the latest consolidated Financial Report and ending on the date of the delivery of the relevant Compliance Certificate.
“Quotation Day”	means, in relation to any period for which an interest rate is to be determined, two (2) Business Days before the first day of that period.
“Record Date”	means the fifth (5th) Business Day prior to (i) an Interest Payment Date, (ii) a Redemption Date, (iii) a date on which a payment to the Holders is to be made under Clause 14 (<i>Distribution of proceeds</i>) or (iv) another relevant date, or in each case such other Business Day falling prior to a relevant date if generally applicable on the Swedish bond market.
“Redemption Date”	means the date on which the relevant Bonds are to be redeemed or repurchased in accordance with Clause 11 (<i>Redemption and repurchase of the Bonds</i>).
“Regulated Market”	means any regulated market (as defined in Directive 2014/65/EU (MiFID II) on markets in financial instruments, as amended).
“Relevant Period”	means each period of twelve (12) consecutive calendar months.
“Restricted Payment”	has the meaning set forth in Clause 12.1 (<i>Distributions</i>).
“Securities Account”	means the account for dematerialised securities maintained by the CSD pursuant to the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act in which (i) an owner of such security is directly registered or (ii) an owner’s holding of securities is registered in the name of a nominee.
“SEK”	means the lawful currency of Sweden.
“STIBOR”	means: (a) the applicable percentage rate <i>per annum</i> of the Stockholm interbank offered rate for STIBOR fixing administered and calculated by Swedish Financial Benchmark Facility (or any other person which takes over the administration of that rate) and displayed on the appropriate Reuters screen (or through such other system or on such other page as replaces the said system or page) as of or around 11.00 a.m. on the Quotation Day for the offering of deposits in SEK and for a period comparable to the relevant Interest Period; or (b) if no such rate as set out in paragraph (a) above is available for the relevant Interest Period, the rate determined by the Issuing Agent by interpolation between the two closest rates displayed on the appropriate Reuters screen (or

through such other system or on such other page as replaces the said system or page) as of or around 11.00 a.m. on the Quotation Day for the offering of deposits in Swedish Kronor; or

- (c) if no rate is available for the relevant Interest Period pursuant to paragraph (a) and/or (b) above, the arithmetic mean of the rates (rounded upwards to four decimal places) as supplied to the Issuing Agent at its request quoted by leading banks in the Stockholm interbank market reasonably selected by the Issuing Agent, for deposits of SEK 100,000,000 for the relevant period; or
- (d) if no quotation is available pursuant to paragraph (c) above, the interest rate which according to the reasonable assessment of the Issuing Agent best reflects the interest rate for deposits in SEK offered in the Stockholm interbank market for the relevant period.

“Subsequent Bond”

means any Bond issued after the First Issue Date on one or more occasions.

“Subsequent Bond Issue”

has the meaning set forth in Clause 2.5.

“Subsidiary”

means any legal entity (whether incorporated or not), in respect of which the Issuer, directly or indirectly, (i) owns shares or ownership rights representing more than fifty (50.00) per cent. of the total number of votes held by the owners, (ii) otherwise controls more than fifty (50.00) per cent. of the total number of votes held by the owners, (iii) has the power to appoint and remove all, or the majority of, the members of the board of directors or other governing body or (iv) exercises control as determined in accordance with the Accounting Principles.

“Synthetic Employee Options”

means any synthetic options (*Sw. syntetiska optioner*) issued by a Group Company to a member of the board or senior management, an employee or a temporary employee of the Group.

“Total Assets”

means the aggregate book value of the Group’s total assets on a consolidated basis according to the latest Financial Report.

“Written Procedure”

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

1.2 Construction

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

- (a) “assets” includes present and future properties, revenues and rights of every description;

- (b) any agreement or instrument is a reference to that agreement or instrument as supplemented, amended, novated, extended, restated or replaced from time to time;
- (c) a “regulation” includes any regulation, rule or official directive (whether or not having the force of law) of any governmental, intergovernmental or supranational body, agency or department;
- (d) a provision of law is a reference to that provision as amended or re-enacted; and
- (e) a time of day is a reference to Stockholm time.

1.2.2 An Event of Default is continuing if it has not been remedied or waived.

1.2.3 When ascertaining whether a limit or threshold specified in SEK has been attained or broken, an amount in another currency shall be counted on the basis of the rate of exchange for such currency against SEK for the previous Business Day, as published by the Swedish Central Bank (Sw. *Riksbanken*) on its website (riksbank.se). If no such rate is available, the most recently published rate shall be used instead.

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

1.2.5 No delay or omission of the Agent or of any Holder to exercise any right or remedy under these Terms and Conditions shall impair or operate as a waiver of any such right or remedy.

1.2.6 The privacy notice contained in this document before the table of contents section do not form part of these Terms and Conditions and may be updated without the consent of the Holders and the Agent.

2. THE AMOUNT OF THE BONDS AND UNDERTAKING TO MAKE PAYMENTS

2.1 The aggregate amount of the bond loan will be an amount of up to SEK 800,000,000 which will be represented by Bonds. The nominal amount of each Bond is SEK 1,250,000 (the “**Nominal Amount**”). The total nominal amount of the Initial Bonds is SEK 500,000,000 (“**Initial Bond Issue**”).

2.2 All Initial Bonds are issued on a fully paid basis at an issue price of one hundred (100.00) per cent. of the Nominal Amount.

2.3 The ISIN for the Bonds is SE0014956686.

2.4 The minimum permissible investment in connection with the Initial Bond Issue is SEK 1,250,000.

2.5 Provided that:

- (a) item (a) of the Maintenance Test is met, calculated pro forma including the Subsequent Bond Issue; and
- (b) no Event of Default is continuing or would result from (A) the expiry of a grace period, giving of notice, making of any determination or any combination of any of the foregoing or (B) the issue of the Subsequent Bonds,

the Issuer may, at one or several occasions, issue Subsequent Bonds (each such issue, a "**Subsequent Bond Issue**"), until the aggregate amount under such Subsequent Bond Issue(s) and the Initial Bond Issue equals to SEK 800,000,000 (unless a consent from the Holders is obtained). Any Subsequent Bonds shall benefit from and be issued subject to these Terms and Conditions, and, for the avoidance of doubt, the ISIN, the Interest Rate, the Nominal Amount and the Final Maturity Date applicable to the Initial Bonds shall apply to Subsequent Bonds. The price of Subsequent Bonds may be set at the Nominal Amount, at a discount or at a higher price than the Nominal Amount. Each Subsequent Bond shall entitle its Holder to Interest in accordance with Clause 10.1, and otherwise have the same rights as the Initial Bonds.

2.6 The Issuer undertakes to repay the Bonds, to pay Interest and to otherwise act in accordance and comply with these Terms and Conditions.

2.7 The Bonds are denominated in SEK and each Bond is constituted by these Terms and Conditions.

2.8 By subscribing for Bonds, each initial Holder agrees that the Bonds shall benefit from and be subject to these Terms and Conditions and by acquiring Bonds each subsequent Holder confirms these Terms and Conditions.

3. STATUS OF THE BONDS

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

4. USE OF PROCEEDS

4.1 The Issuer shall use an amount equivalent to the Net Proceeds from the Initial Bond Issue (i) in accordance with the Green Bond Framework and (ii) for refinancing of the Existing 2017 Bonds in full, including accrued but unpaid interest and other costs and fees under or in relation to the Existing 2017 Bonds (including, for the avoidance of doubt, costs of the Issuer's repurchase of Existing 2017 Bonds).

4.2 The Issuer shall use an amount equivalent to the Net Proceeds from any Subsequent Bond Issue in accordance with the Green Bond Framework.

5. CONDITIONS PRECEDENT

5.1 The Issuer shall provide to the Agent, or procure the provision of, to the satisfaction of the Agent, no later than 9.00 a.m. three (3) Business Days prior to the First Issue Date (or such later time as agreed to by the Agent):

- (a) constitutional documents and corporate resolutions (approving these Terms and Conditions and authorising a signatory/-ies to execute these Terms and Conditions) for the Issuer, together constituting evidence that these Terms and Conditions have been duly executed;

(b) an agreed form Compliance Certificate; and

(c) duly executed copies of these Terms and Conditions and the Agent Agreement.

5.2 The Issuer shall provide to the Agent, or procure the provision of, to the satisfaction of the Agent, no later than 9.00 a.m. three (3) Business Days prior to the date of the relevant Subsequent Bond Issue (or such later time as agreed to by the Agent), in respect of the Subsequent Bonds, the following:

(a) a Compliance Certificate duly signed by the Issuer is provided to the Agent confirming that paragraphs (a) and (b) of Clause 2.5 is met;

(b) constitutional documents and corporate resolutions (approving the Subsequent Bond Issue and resolving to enter into documents necessary in connection therewith) for the Issuer are provided to the Agent; and

(c) such other documents and information as is agreed between the Agent and the Issuer are provided to the Agent.

Any Subsequent Bond Issue is further subject to the Agent's receipt of the documents and evidence referred to in Clause 5.1 in relation to the Initial Bond Issue.

5.3 The Agent may assume that the documentation and evidence delivered to it pursuant to Clauses 5.1 or 5.2 is accurate, legally valid, enforceable, correct, true and complete unless it has actual knowledge to the contrary and the Agent does not have to verify or assess the contents of any such documentation. The Agent does not have any obligation to review the documentation and evidence referred to in Clauses 5.1 or 5.2 from a legal or commercial perspective of the Holders.

5.4 The Agent shall confirm to the Issuing Agent when it is satisfied that the conditions in Clauses 5.1 or 5.2, as the case may be, have been fulfilled (or amended or waived in accordance with Clause 18 (*Amendments and Waivers*)). The relevant Bond Issue shall not occur (i) unless the Agent makes such confirmation to the Issuing Agent no later than 9.00 a.m. two (2) Business Days prior to the relevant Bond Issue (or later, if the Issuing Agent so agrees), or (ii) if the Issuing Agent and the Issuer agree to postpone or cancel the relevant Bond Issue.

5.5 Following receipt by the Issuing Agent of the confirmation in accordance with Clause 5.4, the Issuing Agent shall, as applicable, settle the issuance of the Initial Bonds and, pay the Net Proceeds to the Issuer on the First Issue Date, or settle the issuance of any Subsequent Bonds and pay the Net Proceeds to the Issuer on the date of the relevant Bond Issue.

6. THE BONDS AND TRANSFERABILITY

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

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

- 6.3 Upon a transfer of Bonds, any rights and obligations under these Terms and Conditions relating to such Bonds are automatically transferred to the transferee.
- 6.4 No action is being taken in any jurisdiction that would or is intended to permit a public offering of the Bonds or the possession, circulation or distribution of any document or other material relating to the Issuer or the Bonds in any jurisdiction other than Sweden, where action for that purpose is required. Each Holder must inform itself about, and observe, any applicable restrictions to the transfer of material relating to the Issuer or the Bonds, (due to, *e.g.*, its nationality, its residency, its registered address or its place(s) of business). Each Holder must ensure compliance with such restrictions at its own cost and expense.
- 6.5 For the avoidance of doubt and notwithstanding the above, a Holder which allegedly has purchased Bonds in contradiction to mandatory restrictions applicable may nevertheless utilise its voting rights under these Terms and Conditions and shall be entitled to exercise its full rights as a Holder hereunder in each case until such allegations have been resolved.

7. BONDS IN BOOK-ENTRY FORM

- 7.1 The Bonds will be registered for the Holders on their respective Securities Accounts and no physical Bonds will be issued. Accordingly, the Bonds will be registered in accordance with the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act. Registration requests relating to the Bonds shall be directed to an Account Operator.
- 7.2 Those who according to assignment, security, the provisions of the Swedish Children and Parents Code (Sw. *föräldrabalken (1949:381)*), conditions of will or deed of gift or otherwise have acquired a right to receive payments in respect of a Bond shall register their entitlements to receive payment in accordance with the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act.
- 7.3 The Issuer (and the Agent when permitted under the CSD's applicable regulations) shall be entitled to obtain information from the debt register (Sw. *skuldbok*) kept by the CSD in respect of the Bonds. At the request of the Agent, the Issuer shall promptly obtain such information and provide it to the Agent.
- 7.4 For the purpose of carrying out any administrative procedure that arises out of or in connection with these Terms and Conditions, the Issuing Agent shall be entitled to obtain information from the debt register kept by the CSD in respect of the Bonds. If the Agent does not otherwise obtain information from such debt register as contemplated under these Terms and Conditions, the Issuing Agent shall at the request of the Agent obtain information from the debt register and provide it to the Agent.
- 7.5 The Issuer shall issue any necessary power of attorney to such persons employed by the Agent, as notified by the Agent, in order for such individuals to independently obtain information directly from the debt register kept by the CSD in respect of the Bonds. The Issuer may not revoke any such power of attorney unless directed by the Agent or unless consent thereto is given by the Holders.

7.6 At the request of the Agent, the Issuer shall promptly instruct the Issuing Agent to obtain information from the debt register kept by the CSD in respect of the Bonds and provide it to the Agent.

7.7 The Issuer (and the Agent when permitted under the CSD's applicable regulations) may use the information referred to in Clause 7.3 only for the purposes of carrying out their duties and exercising their rights in accordance with these Terms and Conditions and shall not disclose such information to any Holder or third party unless necessary for such purposes.

8. RIGHT TO ACT ON BEHALF OF A HOLDER

8.1 If any Person other than a Holder wishes to exercise any rights under these Terms and Conditions, it must obtain a power of attorney (or, if applicable, a coherent chain of powers of attorney), a certificate from the authorised nominee or other sufficient proof of authorisation for such Person.

8.2 A Holder may issue one or several powers of attorney to third parties to represent it in relation to some or all of the Bonds held by it. Any such representative may act independently under these Terms and Conditions in relation to the Bonds for which such representative is entitled to represent the Holder.

8.3 The Agent shall only have to examine the face of a power of attorney or other proof of authorisation that has been provided to it pursuant to Clauses 8.1 and 8.2 and may assume that it has been duly authorised, is valid, has not been revoked or superseded and that it is in full force and effect, unless otherwise is apparent from its face.

9. PAYMENTS IN RESPECT OF THE BONDS

9.1 Any payment or repayment under these Terms and Conditions, or any amount due in respect of a repurchase of any Bonds, shall be made to such Person who is registered as a Holder on the Record Date prior to the relevant payment date, or to such other Person who is registered with the CSD on such date as being entitled to receive the relevant payment, repayment or repurchase amount.

9.2 If a Holder has registered, through an Account Operator, that principal, Interest and any other payment that shall be made under these Terms and Conditions shall be deposited in a certain bank account; such deposits will be effectuated by the CSD on the relevant payment date. Should the CSD, due to a delay on behalf of the Issuer or some other obstacle, not be able to effectuate payments as aforesaid, the Issuer shall procure that such amounts are paid to the Persons who are registered as Holders on the relevant Record Date as soon as possible after such obstacle has been removed.

9.3 If, due to any obstacle for the CSD, the Issuer cannot make a payment or repayment, such payment or repayment may be postponed until the obstacle has been removed. Interest shall accrue in accordance with Clause 10.5 during such postponement.

9.4 If payment or repayment is made in accordance with this Clause 9, the Issuer and the CSD shall be deemed to have fulfilled their obligation to pay, irrespective of whether such payment was

made to a Person not entitled to receive such amount, unless the Issuer or the CSD (as applicable) was aware of that the payment was being made to a Person not entitled to receive such amount.

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

10. INTEREST

- 10.1 The Initial Bonds will bear Interest at the Interest Rate applied to the Nominal Amount from, but excluding, the First Issue Date up to and including the relevant Redemption Date. Any Subsequent Bond will carry Interest at the Interest Rate from, but excluding, the Interest Payment Date falling immediately prior to its issuance up to and including the relevant Redemption Date.
- 10.2 For the avoidance of doubt, Interest shall never be calculated as being an amount less than zero (0).
- 10.3 Interest accrues during an Interest Period. Payment of Interest in respect of the Bonds shall be made quarterly in arrears to the Holders on each Interest Payment Date for the preceding Interest Period.
- 10.4 Interest shall be calculated on the basis of the actual number of days in the Interest Period in respect of which payment is being made divided by 360 (actual/360-days basis).
- 10.5 If the Issuer fails to pay any amount payable by it under these Terms and Conditions on its due date, default interest shall accrue on the overdue amount from, but excluding, the due date up to and including the date of actual payment at a rate which is 200 basis points higher than the Interest Rate. Accrued default interest shall not be capitalised. No default interest shall accrue where the failure to pay was solely attributable to the Agent or the CSD, in which case the Interest Rate shall apply instead.

11. REDEMPTION AND REPURCHASE OF THE BONDS

11.1 Redemption at maturity

The Issuer shall redeem all, but not only some, of the Bonds in full on the Final Redemption Date (or, to the extent such day is not a Business Day, on the first following Business Day) with an amount per Bond equal to the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest.

11.2 Issuer's purchase of Bonds

The Issuer may, subject to applicable law, at any time and at any price purchase Bonds on the market or in any other way. The Bonds held by the Issuer may at the Issuer's discretion be retained or sold but not cancelled, except in connection with a full redemption of the Bonds.

11.3 Early voluntary redemption by the Issuer (call option)

11.3.1 The Issuer may redeem all, but not only some, of the Bonds in full on any Business Day falling on or after the date falling six (6) months before the Final Redemption Date, at a price equal to one hundred (100.00) per cent. of the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest, provided that such early redemption is financed in part or in full by way of the Issuer issuing Market Loan(s).

11.3.2 Redemption in accordance with Clause 11.4.1 shall be made by the Issuer giving not less than fifteen (15) Business Days' notice to the Holders and the Agent. Any such notice shall state the Redemption Date and the relevant Record Date and is irrevocable but may, at the Issuer's discretion, contain one or more conditions precedent. Upon expiry of such notice and the fulfilment of the conditions precedent (if any), the Issuer is bound to redeem the Bonds in full at the applicable amounts.

11.4 Mandatory repurchase due to a Change of Control Event, De-listing Event or Listing Failure (put option)

11.4.1 Upon a Change of Control Event, a De-listing Event or a Listing Failure occurring, each Holder shall have the right to request that all, or some only, of its Bonds are repurchased (whereby the Issuer shall have the obligation to repurchase such Bonds) at a price per Bond equal to one hundred and one (101.00) per cent. of the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest during a period of thirty (30) calendar days following receipt of a notice from the Issuer of the relevant event pursuant to Clause 12.12(f). The thirty (30) calendar days' period may not start earlier than upon the occurrence of the Change of Control Event, the De-listing Event or Listing Failure.

11.4.2 The notice from the Issuer pursuant to Clause 12.12(f) shall specify the repurchase date and include instructions about the actions that a Holder needs to take if it wants Bonds held by it to be repurchased. If a Holder has so requested, and acted in accordance with the instructions in the notice from the Issuer, the Issuer, or a Person designated by the Issuer, shall repurchase the relevant Bonds and the repurchase amount shall fall due on the repurchase date specified in the notice given by the Issuer pursuant to Clause 12.12(f). The repurchase date must fall no later than twenty (20) Business Days after the end of the period referred to in Clause 11.4.1.

11.4.3 The Issuer shall comply with the requirements of any applicable securities laws or regulations in connection with the repurchase of Bonds. To the extent that the provisions of such laws and regulations conflict with the provisions in this Clause 11.4, the Issuer shall comply with the applicable securities laws and regulations and will not be deemed to have breached its obligations under this Clause 11.4 by virtue of the conflict.

11.4.4 Any Bonds repurchased by the Issuer pursuant to this Clause 11.4 may at the Issuer's discretion be retained or sold, but not cancelled, except in connection with a full redemption of the Bonds.

11.4.5 The Issuer shall not be required to repurchase any Bonds pursuant to this Clause 11.4, if a third party in connection with the occurrence of a Change of Control Event, De-listing Event or Listing Failure, as applicable, offers to purchase the Bonds in the manner and on the terms set out in this

Clause 11.4 (or on terms more favourable to the Holders) and purchases all Bonds validly tendered in accordance with such offer. If the Bonds tendered are not purchased within the time limits stipulated in this Clause 11.4, the Issuer shall repurchase any such Bonds within five (5) Business Days after the expiry of the time limit.

12. SPECIAL UNDERTAKINGS

So long as any Bond remains outstanding, the Issuer undertakes to comply with the special undertakings set forth in this Clause 12.

12.1 Distributions

The Issuer shall not, and shall procure that none of its Subsidiaries, (i) pay any dividend on its shares, (ii) repurchase any of its own shares, (iii) redeem its share capital or other restricted equity with repayment to shareholders, (iv) repay principal or pay interest under any shareholder loans or (v) make any other similar distributions or transfers of value (Sw. *värdeöverföringar*) to the Issuer's or its Subsidiaries' direct and indirect shareholders or the Affiliates of such direct and indirect shareholders (items (i)–(v) above are together and individually referred to as a “**Restricted Payment**”), provided however that any such Restricted Payment can be made, if such Restricted Payment is permitted by law and no Event of Default is continuing or would result from such Restricted Payment, by:

- (a) any Group Company if such Restricted Payment is made to another Group Company and, if made by a Subsidiary which is not directly or indirectly wholly-owned by the Issuer, is made on a *pro rata* basis;
- (b) any Group Company if such Restricted Payment constitutes a payment under a Synthetic Employee Option;
- (c) the Issuer, in respect of dividend on Preference Shares; or
- (d) the Issuer, provided that the Incurrence Test is met (calculated on a *pro forma* basis including the Restricted Payment in question and any dividends on Preference Shares resolved upon but not yet paid out).

12.2 Listing of Bonds

The Issuer shall ensure:

- (a) that the Bonds issued under the Initial Bond Issue are listed on the sustainable bond list of Nasdaq Stockholm or, if such admission to trading is not possible to obtain or maintain, admitted to trading on another Regulated Market within twelve (12) months after the First Issue Date; and
- (b) that the Bonds, once admitted to trading on the relevant Regulated Market, continue being listed thereon (however, taking into account the rules and regulations of the relevant Regulated Market and the CSD (as amended from time to time) preventing trading in the Bonds in close connection to the redemption of the Bonds).

12.3 **Nature of business**

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

12.4 **Maintenance Test**

12.4.1 The Issuer shall ensure that the, as long as any Bond is outstanding:

(a) the ratio of Net Interest Bearing Debt to Property Value does not exceed seventy (70.00) per cent. for any financial quarter; and

(b) the Interest Coverage Ratio is one point eighty (1.80) or greater.

12.4.2 The first test date for the Maintenance Test shall be 31 December 2020.

12.5 **Incurrence Test**

The Incurrence Test is met if the ratio of Equity to Total Assets is zero point twenty five (0.25) or greater.

12.6 **Property valuations**

12.6.1 The Issuer shall during each Relevant Period, whereof the first period commences on the First Issue Date, procure that an external valuation report regarding the fair value of at least ninety (90.00) per cent. of the total number of properties (land and buildings) held by the Group is prepared by a reputable independent property advisor, such as Newsec Advice AB, Forum Fastighetsekonomi AB, NAI Svefa, DTZ, Savills, CBRE or any other reputable independent property advisor approved by the Agent.

12.6.2 The Issuer shall further procure that the results of such valuation report as described in Clause 12.6.1, or (if available) any subsequent comparable valuation report(s) replacing such valuation report(s), are reflected in good faith and in accordance with the Group's valuation policy in the following Financial Report(s).

12.7 **Maintenance of properties**

The Issuer shall, and shall procure that each Group Company will, keep the properties held by the Group in a good state of repair and maintenance subject to normal wear and tear and in accordance with normal market practice, and in such repair and condition as will enable the Issuer and each Group Company owning properties to comply in all material respects with the obligations under relevant rental agreements and in accordance with all applicable laws and regulations.

12.8 **Insurance**

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

12.9 **Disposals of assets**

The Issuer shall not, and shall procure that none of its Subsidiaries, sell or otherwise dispose of shares in any Group Company or of all or substantially all of its or any Group Company's assets or operations to any Person not being the Issuer or any of its wholly-owned Subsidiaries, unless the transaction (taken as a whole also taking into account any transaction ancillary or related thereto) is carried out at fair market value and on terms and conditions customary for such transaction and provided that the transaction does not have a Material Adverse Effect.

12.10 **Dealings with related parties**

The Issuer shall, and shall procure that its Subsidiaries, conduct all dealings with the direct and indirect shareholders of the Group Companies (excluding when such shareholder is another Group Company) and/or any Affiliates of such direct and indirect shareholders at arm's length terms.

12.11 **Compliance with laws etcetera**

The Issuer shall, and shall procure that the other Group Companies:

- (a) comply in all material respects with all laws and regulations applicable from time to time, including but not limited to the rules and regulations of Nasdaq Stockholm or any other Regulated Market on which the Issuer's securities from time to time are listed; and
- (b) obtain, maintain, and in all material respects comply with, the terms and conditions of any authorisation, approval, licence or other permit required for the business carried out by a Group Company.

12.12 **Financial reporting etcetera**

12.12.1 The Issuer shall:

- (a) prepare and make available the annual audited consolidated financial statements of the Group and the annual audited unconsolidated financial statements of the Issuer, including a profit and loss account, a balance sheet, a cash flow statement and management commentary or report from the Issuer's board of directors, to the Agent and on its website not later than four (4) months after the expiry of each financial year;
- (b) prepare and make available the quarterly interim unaudited consolidated reports of the Group and the quarterly interim unaudited unconsolidated reports of the Issuer, including a profit and loss account, a balance sheet, a cash flow statement and management commentary or report from the Issuer's board of directors, to the Agent and on its website not later than two (2) months after the expiry of each relevant interim period;
- (c) issue a Compliance Certificate to the Agent (i) when a Financial Report is made available, (ii) in connection with the payment of a Restricted Payment or any Subsequent Bond

Issue, which requires that item (a) of the Maintenance Test is met and (iii) at the Agent's reasonable request, within twenty (20) calendar days from such request;

- (d) make the Green Bond Framework (including the second opinion issued for the purpose of the Green Bond Framework) available on its website;
- (e) keep the latest version of these Terms and Conditions (including documents amending these Terms and Conditions) available on its website;
- (f) promptly notify the Agent (and, as regards a Change of Control Event, a De-listing Event or a Listing Failure, the Holders) upon becoming aware of the occurrence of a Change of Control Event, a De-listing Event, a Listing Failure or an Event of Default, and shall provide the Agent with such further information as the Agent may request (acting reasonably) following receipt of such notice (including, for the avoidance of doubt, calculations, figures and supporting documents in respect of the Maintenance Test). A notice regarding a Change of Control Event may be given in advance of the occurrence of a Change of Control Event, conditioned upon the occurrence of such Change of Control Event, if a definitive agreement is in place providing for a Change of Control Event;
- (g) prepare the Financial Reports in accordance with the Accounting Principles and make them available in accordance with the rules and regulations of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market, as applicable) (as amended from time to time) and the Swedish Securities Market Act (*Sw. lag (2007:528) om värdepappersmarknaden*) (as amended from time to time); and
- (h) provide any other information required by and in accordance with the Swedish Securities Market Act (*Sw. lag (2007:528) om värdepappersmarknaden*) (as amended from time to time) and the rules and regulations of Nasdaq Stockholm.

- 12.12.2 Following a request from the Agent, the Issuer shall provide the Agent with (i) any information relating to a transaction pursuant to Clause 12.9 (*Disposals of assets*) which the Agent deems necessary (acting reasonably), and (ii) a determination from the Issuer which states whether the transaction is carried out on an arm's length basis and on terms and conditions customary for such transaction or not and whether it has a Material Adverse Effect or not. The Agent is not responsible for assessing if the transaction is carried out on an arm's length basis and on terms and conditions customary for such transaction and whether it has a Material Adverse Effect, but is not bound by the Issuer's determination under item (ii) above.
- 12.12.3 The Agent may assume that any information provided by the Issuer, including for the avoidance of doubt any information provided by the Issuer in a Compliance Certificate, is correct, and the Agent shall not be responsible or liable for the adequacy, accuracy or completeness of such information.
- 12.12.4 The Agent shall keep the latest version of these Terms and Conditions (including documents amending these Terms and Conditions) available on its website.

12.13 **Agent Agreement**

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

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

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

12.14 **CSD related undertakings**

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

13. **TERMINATION OF THE BONDS**

13.1 The Agent is entitled to, and shall following a demand in writing from a Holder (or Holders) representing at least fifty (50.00) per cent. of the Adjusted Nominal Amount (such demand may only be validly made by a person who is a Holder on the second Business Day following the day on which the demand is received by the Agent and shall, if made by several Holders, be made by them jointly) or following an instruction or decision pursuant to Clause 13.6 or 13.7, on behalf of the Holders, terminate the Bonds and to declare all, but not only some, of the Bonds due for payment immediately or at such later date as the Agent determines (such later date not falling later than twenty (20) Business Days from the date on which the Agent made such declaration), if:

- (a) **Non-payment:** The Issuer fails to pay an amount on the date it is due in accordance with these Terms and Conditions unless its failure to pay is due to technical or administrative error and is remedied within five (5) Business Days of the due date;
- (b) **Other obligations:** The Issuer does not comply with these Terms and Conditions in any other way than as set out under item (a) above (not including a breach of the Green Bond Framework or the use of Net Proceeds from a Bond Issue in breach of the Green Bond Framework), unless the non-compliance is (i) capable of being remedied and (ii) remedied within fifteen (15) Business Days of the earlier of the Agent giving notice and the Issuer becoming aware of the non-compliance (if the failure or violation is not capable of being remedied, the Agent may declare the Bonds payable without such prior written request);
- (c) **Cross- acceleration:**

- (i) Any Financial Indebtedness of any Material Group Company is not paid when due nor within any originally applicable grace period or is declared to be or otherwise becomes due and payable prior to its specified maturity as a result of an event of default howsoever described under any document relating to Financial Indebtedness of any Material Group Company; or
- (ii) any security interest securing Financial Indebtedness over any asset of any Material Group Company is enforced,

provided however that the amount of Financial Indebtedness referred to under item (i) and/or (ii) above, individually or in the aggregate exceeds an amount corresponding to SEK 15,000,000 and provided that it does not apply to any Financial Indebtedness owed to a Group Company;

(d) **Insolvency:**

- (i) Any Material Group Company is unable or admits inability to pay its debts as they fall due or is declared to be unable to pay its debts under applicable law, suspends making payments on its debts generally or, by reason of actual or anticipated financial difficulties, commences negotiations with its creditors (other than under these Terms and Conditions) with a view to rescheduling its Financial Indebtedness; or
- (ii) a moratorium is declared in respect of the Financial Indebtedness of any Material Group Company;

(e) **Insolvency proceedings:** Any corporate action, legal proceedings or other procedures are taken (other than (i) proceedings or petitions which are being disputed in good faith and are discharged, stayed or dismissed within thirty (30) calendar days of commencement or, if earlier, the date on which it is advertised and (ii), in relation to the Subsidiaries of the Issuer, solvent liquidations) in relation to:

- (i) the suspension of payments, winding-up, dissolution, administration or reorganisation (Sw. *företagsrekonstruktion*) (by way of voluntary agreement, scheme of arrangement or otherwise) of any Material Group Company;
- (ii) the appointment of a liquidator, receiver, administrator, administrative receiver, compulsory manager or other similar officer in respect of any Material Group Company or any of its assets; or
- (iii) any analogous procedure or step is taken in any jurisdiction in respect of any Material Group Company;

(f) **Mergers and demergers:**

- (i) A decision is made that any Material Group Company shall be merged or demerged into a company which is not a Group Company, unless the Agent has given its consent (not to be unreasonably withheld or delayed) in writing prior to the merger and/or

demerger (where consent is not to be understood as a waiver of the rights that applicable law at the time assigns the concerned creditors); or

(ii) the Issuer merges with any other Person, or is subject to a demerger, with the effect that the Issuer is not the surviving entity;

(g) **Creditors' process:** Any expropriation, attachment, sequestration, distress or execution or any analogous process in any jurisdiction affects any asset or assets of any Material Group Company having an aggregate value equal to or exceeding SEK 15,000,000 and is not discharged within thirty (30) calendar days;

(h) **Impossibility or illegality:** It is or becomes impossible or unlawful for the Issuer to fulfil or perform any of the provisions of these Terms and Conditions or if the obligations under these Terms and Conditions are not, or cease to be, legal, valid, binding and enforceable; or

(i) **Continuation of the business:** The Issuer or any other Material Group Company ceases to carry on its business, except if due to (i) a permitted merger or demerger as stipulated in paragraph (f) (*Mergers and demergers*) above, or (ii) a permitted disposal as stipulated in Clause 12.9 (*Disposals of assets*).

13.2 The Agent may not terminate the Bonds in accordance with Clause 13.1 by reference to a specific Event of Default if it is no longer continuing or if it has been decided, in accordance with these Terms and Conditions, to waive such Event of Default (temporarily or permanently). However, if a moratorium occurs, the ending of that moratorium will not prevent termination for payment prematurely on the ground mentioned under Clause 13.1 (d) (*Insolvency*).

13.3 If the right to terminate the Bonds is based upon a decision of a court of law or a government authority, it is not necessary that the decision has become enforceable under law or that the period of appeal has expired in order for cause of termination to be deemed to exist.

13.4 The Issuer is obliged to inform the Agent immediately if any circumstance of the type specified in Clause 13.1 should occur. Should the Agent not receive such information, the Agent is entitled to assume that no such circumstance exists or can be expected to occur, provided that the Agent does not have knowledge of such circumstance. The Agent is under no obligations to make any investigations relating to the circumstances specified in Clause 13.1. The Issuer shall further, at the request of the Agent, provide the Agent with details of any circumstances referred to in Clause 13.1 and provide the Agent with all documents that may be of significance for the application of this Clause 13.

13.5 The Issuer is only obliged to inform the Agent according to Clause 13.4 if informing the Agent would not conflict with any statute or the Issuer's registration contract with Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market, as applicable). If such a conflict would exist pursuant to the listing contract with Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market, as applicable) or otherwise, the Issuer shall however be obliged to either seek the approval from Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market, as applicable) or undertake other reasonable measures, including entering into

a non-disclosure agreement with the Agent, in order to be able to timely inform the Agent according to Clause 13.4.

- 13.6 If the Agent has been notified by the Issuer or has otherwise determined that there is an Event of Default under these Terms and Conditions according to Clause 13.1, the Agent shall (i) notify, within five (5) Business Days of the day of notification or determination, the Holders of the Event of Default and (ii) decide, within twenty (20) Business Days of the day of notification or determination, if the Bonds shall be declared terminated. If the Agent has decided not to terminate the Bonds, the Agent shall, at the earliest possible date, notify the Holders that there exists a right of termination and obtain instructions from the Holders according to the provisions in Clause 15 (*Decisions by Holders*). If the Holders vote in favour of termination and instruct the Agent to terminate the Bonds, the Agent shall promptly declare the Bonds terminated. However, if the cause for termination according to the Agent's appraisal has ceased before the termination, the Agent shall not terminate the Bonds. The Agent shall in such case, at the earliest possible date, notify the Holders that the cause for termination has ceased. The Agent shall always be entitled to take the time necessary to consider whether an occurred event constitutes an Event of Default.
- 13.7 If the Holders, without any prior initiative to decision from the Agent or the Issuer, have made a decision regarding termination in accordance with Clause 15 (*Decisions by Holders*), the Agent shall promptly declare the Bonds terminated. The Agent is however not liable to take action if the Agent considers cause for termination not to be at hand, unless the instructing Holders agree in writing to indemnify and hold the Agent harmless from any loss or liability and, if requested by the Agent in its discretion, grant sufficient security for such indemnity.
- 13.8 If the Bonds are declared due and payable in accordance with the provisions in this Clause 13, the Agent shall take every reasonable measure necessary to recover the amounts outstanding under the Bonds.
- 13.9 For the avoidance of doubt, the Bonds cannot be terminated and become due for payment prematurely according to this Clause 13 without relevant decision by the Agent or following instructions from the Holders' pursuant to Clause 15 (*Decisions by Holders*).
- 13.10 If the Bonds are declared due and payable in accordance with this Clause 13, the Issuer shall redeem all Bonds with an amount per Bond equal to one hundred and one (101.00) per cent. of the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest.

14. DISTRIBUTION OF PROCEEDS

- 14.1 If the Bonds have been declared due and payable in accordance with Clause 13 (*Termination of the Bonds*), all payments by the Issuer relating to the Bonds shall be distributed in the following order of priority, in accordance with the instructions of the Agent:
- (a) *first*, in or towards payment *pro rata* of (i) all unpaid fees, costs, expenses and indemnities payable by the Issuer to the Agent, (ii) other costs, expenses and indemnities relating to the termination of the Bonds or the protection of the Holders' rights, (iii) any non-

reimbursed costs incurred by the Agent for external experts, and (iv) any non-reimbursed costs and expenses incurred by the Agent in relation to a Holders' Meeting or a Written Procedure;

- (b) *secondly*, in or towards payment *pro rata* of accrued but unpaid Interest under the Bonds (Interest due on an earlier Interest Payment Date to be paid before any Interest due on a later Interest Payment Date);
- (c) *thirdly*, in or towards payment *pro rata* of any unpaid principal under the Bonds; and
- (d) *fourthly*, in or towards payment *pro rata* of any other costs or outstanding amounts unpaid under these Terms and Conditions.

Any excess funds after the application of proceeds in accordance with items (a) to (d) above shall be paid to the Issuer. The application of proceeds in accordance with items (a) to (d) above shall, however, not restrict a Holders' Meeting or a Written Procedure from resolving that accrued Interest (whether overdue or not) shall be reduced without a corresponding reduction of principal.

- 14.2 If a Holder or another party has paid any fees, costs, expenses or indemnities referred to in Clause 14.1, such Holder or other party shall be entitled to reimbursement by way of a corresponding distribution in accordance with Clause 14.1.
- 14.3 Funds that the Agent receives (directly or indirectly) in connection with the termination of the Bonds constitute escrow funds (Sw. *redovisningsmedel*) according to the Escrow Funds Act (Sw. *lag (1944:181) om redovisningsmedel*) and must be held on a separate interest-bearing account on behalf of the Holders and the other interested parties. The Agent shall arrange for payments of such funds in accordance with this Clause 14 as soon as reasonably practicable.
- 14.4 If the Issuer or the Agent shall make any payment under this Clause 14, the Issuer or the Agent, as applicable, shall notify the Holders of any such payment at least fifteen (15) Business Days before the payment is made. Such notice shall specify the Record Date, the payment date and the amount to be paid. Notwithstanding the foregoing, for any Interest due but unpaid the Record Date specified in Clause 9.1 shall apply.

15. DECISIONS BY HOLDERS

- 15.1 A request by the Agent for a decision by the Holders on a matter relating to these Terms and Conditions shall (at the option of the Agent) be dealt with at a Holders' Meeting or by way of a Written Procedure.
- 15.2 Any request from the Issuer or a Holder (or Holders) representing at least ten (10.00) per cent. of the Adjusted Nominal Amount (such request may only be validly made by a Person who is a Holder on the Business Day immediately following the day on which the request is received by the Agent and shall, if made by several Holders, be made by them jointly) for a decision by the Holders on a matter relating to these Terms and Conditions shall be directed to the Agent and dealt with at a Holders' Meeting or by way of a Written Procedure, as determined by the Agent. The Person

requesting the decision may suggest the form for decision making, but if it is in the Agent's opinion more appropriate that a matter is dealt with at a Holders' Meeting than by way of a Written Procedure, it shall be dealt with at a Holders' Meeting.

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

15.4 Only a Person who is, or who has been provided with a power of attorney or other proof of authorisation pursuant to Clause 8 (*Right to act on behalf of a Holder*) from a Person who is, registered as a Holder:

(a) on the Record Date prior to the date of the Holders' Meeting, in respect of a Holders' Meeting, or

(b) on the Business Day specified in the communication pursuant to Clause 17.3, in respect of a Written Procedure,

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

15.5 The following matters shall require consent of Holders representing at least three quarters (3/4) of the Adjusted Nominal Amount for which Holders are voting at a Holders' Meeting or for which Holders reply in a Written Procedure in accordance with the instructions given pursuant to Clause 17.3:

(a) the issue of any Subsequent Bonds, if the total nominal amount of the Bonds exceeds, or if such issue would cause the total nominal amount of the Bonds to at any time exceed, SEK 800,000,000 (for the avoidance of doubt, for which consent shall be required at each occasion such Subsequent Bonds are issued);

(b) a change to the terms of Clause 2.7;

(c) waive a breach of or amend an undertaking set out in Clause 12 (*Special undertakings*);

(d) a mandatory exchange of Bonds for other securities;

(e) reduce the principal amount, Interest Rate or Interest which shall be paid by the Issuer;

(f) a change to the terms for the distribution of proceeds set out in Clause 14;

(g) amend the issuer or any payment day for principal or Interest or waive any breach of a payment undertaking; or

(h) amend the provisions in this Clause 15.5.

15.6 Any matter not covered by Clause 15.5 shall require the consent of Holders representing more than fifty (50.00) per cent. of the Adjusted Nominal Amount for which Holders are voting at a Holders' Meeting or for which Holders reply in a Written Procedure in accordance with the

instructions given pursuant to Clause 17.3. This includes, but is not limited to, any amendment to or waiver of these Terms and Conditions that does not require a higher majority (other than an amendment or waiver permitted pursuant to Clause 18.1 (a), (b) or (c)) or a termination of the Bonds.

15.7 If the number of votes or replies are equal, the opinion which is most beneficial for the Issuer, according to the chairman at a Holders' Meeting or the Agent in a Written Procedure, will prevail. The chairman at a Holders' Meeting shall be appointed by the Holders in accordance with Clause 15.6.

15.8 Quorum at a Holders' Meeting or in respect of a Written Procedure only exists if a Holder (or Holders) representing at least twenty (20.00) per cent., or, if the matter to be resolved on requires the consent of a qualified majority of at least three quarters (3/4) to be passed, fifty (50.00) per cent., of the Adjusted Nominal Amount:

(a) if at a Holders' Meeting, attend the meeting in person or by telephone conference (or appear through duly authorised representatives); or

(b) if in respect of a Written Procedure, reply to the request.

If a quorum exists for some, but not all, of the matters to be dealt with at a Holder's Meeting or by a Written Procedure, decisions may be taken in the matters for which a quorum exists.

15.9 If a quorum does not exist at a Holders' Meeting or in respect of a Written Procedure, the Agent or the Issuer shall convene a second Holders' Meeting (in accordance with Clause 16.1) or initiate a second Written Procedure (in accordance with Clause 17.1), as the case may be, provided that the relevant proposal has not been withdrawn by the Person(s) who initiated the procedure for Holders' consent. The quorum requirement in Clause 15.8 shall not apply to such second Holders' Meeting or Written Procedure.

15.10 Any decision which extends or increases the obligations of the Issuer or the Agent, or limits, reduces or extinguishes the rights or benefits of the Issuer or the Agent, under these Terms and Conditions shall be subject to the Issuer's or the Agent's consent, as appropriate.

15.11 A Holder holding more than one Bond need not use all its votes or cast all the votes to which it is entitled in the same way and may in its discretion use or cast some of its votes only.

15.12 The Issuer may not, directly or indirectly, pay or cause to be paid any consideration to or for the benefit of any Holder for or as inducement to any consent under these Terms and Conditions, unless such consideration is offered to all Holders that consent at the relevant Holders' Meeting or in a Written Procedure within the time period stipulated for the consideration to be payable or the time period for replies in the Written Procedure, as the case may be.

15.13 A matter decided at a duly convened and held Holders' Meeting or by way of Written Procedure is binding on all Holders, irrespective of them being present or represented at the Holders' Meeting or responding in the Written Procedure. The Holders that have not adopted or voted for a decision shall not be liable for any damages that this may cause other Holders.

- 15.14 All costs and expenses incurred by the Issuer or the Agent for the purpose of convening a Holders' Meeting or for the purpose of carrying out a Written Procedure, including reasonable fees to the Agent, shall be paid by the Issuer.
- 15.15 If a decision shall be taken by the Holders on a matter relating to these Terms and Conditions, the Issuer shall promptly at the request of the Agent provide the Agent with a certificate specifying the number of Bonds owned by Group Companies or (to the knowledge of the Issuer) their Affiliates, irrespective of whether such Person is directly registered as owner of such Bonds. The Agent shall not be responsible for the accuracy of such certificate or otherwise be responsible to determine whether a Bond is owned by a Group Company or an Affiliate of a Group Company.
- 15.16 Information about decisions taken at a Holders' Meeting or by way of a Written Procedure shall promptly be sent by notice to the Holders and published on the websites of the Issuer and the Agent, provided that a failure to do so shall not invalidate any decision made or voting result achieved. The minutes from the relevant Holders' Meeting or Written Procedure shall at the request of a Holder be sent to it by the Issuer or the Agent, as applicable.
- 16. HOLDERS' MEETING**
- 16.1 The Agent shall convene a Holders' Meeting by sending a notice thereof to each Holder no later than five (5) Business Days after receipt of a request from the Issuer or the Holder(s) (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons). If the Holders' Meeting has been requested by the Holder(s), the Agent shall send a copy of the notice to the Issuer.
- 16.2 Should the Issuer want to replace the Agent, it may convene a Holders' Meeting in accordance with Clause 16.1 with a copy to the Agent. After a request from the Holders pursuant to Clause 19.4.3, the Issuer shall no later than five (5) Business Days after receipt of such request (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons) convene a Holders' Meeting in accordance with Clause 16.1.
- 16.3 The notice pursuant to Clause 16.1 shall include (i) time for the meeting, (ii) place for the meeting, (iii) agenda for the meeting (including each request for a decision by the Holders) and (iv) a form of power of attorney. Only matters that have been included in the notice may be resolved upon at the Holders' Meeting. Should prior notification by the Holders be required in order to attend the Holders' Meeting, such requirement shall be included in the notice.
- 16.4 The Holders' Meeting shall be held no earlier than ten (10) Business Days and no later than twenty (20) Business Days from the notice.
- 16.5 If the Agent, in breach of these Terms and Conditions, has not convened a Holders' Meeting within five (5) Business Days after having received such notice, the requesting Person may convene the Holders' Meeting itself. If the requesting Person is a Holder, the Issuer shall upon request from such Holder provide the Holder with necessary information from the register kept by the CSD and, if no Person to open the Holders' Meeting has been appointed by the Agent, the meeting shall be opened by a Person appointed by the requesting Person.

- 16.6 At a Holders' Meeting, the Issuer, the Holders (or the Holders' representatives/proxies) and the Agent may attend along with each of their representatives, counsels and assistants. Further, the directors of the board, the managing director and other officials of the Issuer and the Issuer's auditors may attend the Holders' Meeting. The Holders' Meeting may decide that further individuals may attend. If a representative/proxy shall attend the Holders' Meeting instead of the Holder, the representative/proxy shall present a duly executed proxy or other document establishing its authority to represent the Holder.
- 16.7 Without amending or varying these Terms and Conditions, the Agent may prescribe such further regulations regarding the convening and holding of a Holders' Meeting as the Agent may deem appropriate. Such regulations may include a possibility for Holders to vote without attending the meeting in person.
- 17. WRITTEN PROCEDURE**
- 17.1 The Agent shall instigate a Written Procedure no later than five (5) Business Days after receipt of a request from the Issuer or the Holder(s) (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons) by sending a communication to each such Person who is registered as a Holder on the Business Day prior to the date on which the communication is sent. If the Written Procedure has been requested by the Holder(s), the Agent shall send a copy of the communication to the Issuer.
- 17.2 Should the Issuer want to replace the Agent, it may send a communication in accordance with Clause 17.1 to each Holder with a copy to the Agent.
- 17.3 A communication pursuant to Clause 17.1 shall include (i) each request for a decision by the Holders, (ii) a description of the reasons for each request, (iii) a specification of the Business Day on which a Person must be registered as a Holder in order to be entitled to exercise voting rights (such Business Day not to fall earlier than the effective date of the communication pursuant to Clause 17.1), (iv) instructions and directions on where to receive a form for replying to the request (such form to include an option to vote yes or no for each request) as well as a form of power of attorney, and (v) the stipulated time period within which the Holder must reply to the request (such time period to last at least ten (10) Business Days but not more than twenty (20) Business Days from the communication pursuant to Clause 17.1). If the voting shall be made electronically, instructions for such voting shall be included in the communication.
- 17.4 If the Agent, in breach of these Terms and Conditions, has not instigated a Written Procedure within five (5) Business Days after having received such notice, the requesting Person may instigate a Written Procedure itself. If the requesting Person is a Holder, the Issuer shall upon request from such Holder provide the Holder with necessary information from the register kept by the CSD.
- 17.5 When the requisite majority consents of the total Adjusted Nominal Amount pursuant to Clauses 15.5 and 15.6 have been received in a Written Procedure, the relevant decision shall be

deemed to be adopted pursuant to Clause 15.5 or 15.6, as the case may be, even if the time period for replies in the Written Procedure has not yet expired.

18. AMENDMENTS AND WAIVERS

18.1 The Issuer and the Agent (acting on behalf of the Holders) may agree to amend these Terms and Conditions or waive any provision in these Terms and Conditions, provided that:

- (a) such amendment or waiver is not detrimental to the interest of the Holders, or is made solely for the purpose of rectifying obvious errors and mistakes;
- (b) such amendment or waiver is required by applicable law, a court ruling or a decision by a relevant authority;
- (c) such amendment or waiver is necessary for the purpose of listing the Bonds on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market, as applicable) provided such amendment or waiver does not materially adversely affect the rights of the Holders; or
- (d) such amendment or waiver has been duly approved by the Holders in accordance with Clause 15 (*Decisions by Holders*).

18.2 The consent of the Holders is not necessary to approve the particular form of any amendment or waiver to these Terms and Conditions. It is sufficient if such consent approves the substance of the amendment or waiver.

18.3 The Agent shall promptly notify the Holders of any amendments or waivers made in accordance with Clause 18.1, setting out the date from which the amendment or waiver will be effective, and ensure that any amendments to these Terms and Conditions are available on the websites of the Issuer and the Agent. The Issuer shall ensure that any amendments to these Terms and Conditions are duly registered with the CSD and each other relevant organisation or authority.

18.4 An amendment or waiver to these Terms and Conditions shall take effect on the date determined by the Holders' Meeting, in the Written Procedure or by the Agent, as the case may be.

19. APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE AGENT

19.1 Appointment of Agent

19.1.1 By subscribing for Bonds, each initial Holder appoints the Agent to act as its agent in all matters relating to the Bonds and these Terms and Conditions, and authorises the Agent to act on its behalf (without first having to obtain its consent, unless such consent is specifically required by these Terms and Conditions) in any legal or arbitration proceedings relating to the Bonds held by such Holder, including the winding-up, dissolution, liquidation, company reorganisation (Sw. *företagsrekonstruktion*) or bankruptcy (Sw. *konkurs*) (or its equivalent in any other jurisdiction) of the Issuer. By acquiring Bonds, each subsequent Holder confirms such appointment and authorisation for the Agent to act on its behalf.

- 19.1.2 Each Holder shall immediately upon request by the Agent provide the Agent with any such documents, including a written power of attorney (in form and substance satisfactory to the Agent), as the Agent deems necessary for the purpose of exercising its rights and/or carrying out its duties under these Terms and Conditions. The Agent is under no obligation to represent a Holder which does not comply with such request.
- 19.1.3 The Issuer shall promptly upon request provide the Agent with any documents and other assistance (in form and substance satisfactory to the Agent), that the Agent deems necessary for the purpose of exercising its rights and/or carrying out its duties under these Terms and Conditions.
- 19.1.4 The Agent is entitled to fees for its work and to be indemnified for costs, losses and liabilities on the terms set out in these Terms and Conditions and the Agent Agreement, and the Agent's obligations as agent under these Terms and Conditions are conditioned upon the due payment of such fees and indemnifications.
- 19.1.5 The Agent may act as agent for several issues of securities issued by or relating to the Issuer and other Group Companies notwithstanding potential conflicts of interest.
- 19.2 **Duties of the Agent**
- 19.2.1 The Agent shall represent the Holders in accordance with these Terms and Conditions. However, the Agent is not responsible for the execution or enforceability of these Terms and Conditions. The Agent shall keep the latest version of these Terms and Conditions (including any document amending these Terms and Conditions) available on the website of the Agent.
- 19.2.2 Upon a reasonable request by a Holder, the Agent shall promptly distribute to the Holders any information from such Holder which relates to the Bonds (at the discretion of the Agent). The Agent may require that the requesting Holder reimburses any costs or expenses incurred, or to be incurred, by the Agent in doing so (including a reasonable fee for the work of the Agent) before any such information is distributed. The Agent shall upon request by a Holder disclose the identity of any other Holder who has consented to the Agent in doing so.
- 19.2.3 When acting in accordance with these Terms and Conditions, the Agent is always acting with binding effect on behalf of the Holders. The Agent shall carry out its duties under these Terms and Conditions in a reasonable, proficient and professional manner, with reasonable care and skill.
- 19.2.4 The Agent is entitled to delegate its duties to other professional parties, but the Agent shall remain liable for the actions of such parties under these Terms and Conditions.
- 19.2.5 The Agent shall treat all Holders equally and, when acting pursuant to these Terms and Conditions, act with regard only to the interests of the Holders and shall not be required to have regard to the interests or to act upon or comply with any direction or request of any other Person, other than as explicitly stated in these Terms and Conditions and the Agent Agreement.
- 19.2.6 The Agent shall be entitled to disclose to the Holders any event or circumstance directly or indirectly relating to the Issuer or the Bonds. Notwithstanding the foregoing, the Agent may if it

considers it to be beneficial to the interests of the Holders delay disclosure or refrain from disclosing certain information other than in respect of an Event of Default that has occurred and is continuing.

- 19.2.7 The Agent is entitled to engage external experts when carrying out its duties under these Terms and Conditions. The Issuer shall on demand by the Agent pay all reasonable costs for external experts engaged (i) after the occurrence of an Event of Default, (ii) for the purpose of investigating or considering an event which the Agent reasonably believes is or may lead to an Event of Default or a matter relating to the Issuer which the Agent reasonably believes may be detrimental to the interests of the Holders under these Terms and Conditions or (iii) when the Agent is to make a determination under these Terms and Conditions. Any compensation for damages or other recoveries received by the Agent from external experts engaged by it for the purpose of carrying out its duties under these Terms and Conditions shall be distributed in accordance with Clause 14 (*Distribution of proceeds*).
- 19.2.8 The Agent shall enter into agreements with the CSD, and comply with such agreement and the CSD regulations applicable to the Agent, as may be necessary in order for the Agent to carry out its duties under these Terms and Conditions.
- 19.2.9 Notwithstanding any other provision of these Terms and Conditions to the contrary, the Agent is not obliged to do or omit to do anything if it would or might in its reasonable opinion constitute a breach of any law or regulation.
- 19.2.10 If in the Agent's reasonable opinion the cost, loss or liability which it may incur (including reasonable fees to the Agent) in complying with instructions of the Holders, or taking any action at its own initiative, will not be covered by the Issuer, the Agent may refrain from acting in accordance with such instructions, or taking such action, until it has received such funding or indemnities (or adequate security has been provided therefore) as it may reasonably require.
- 19.2.11 The Agent shall give a notice to the Holders (i) before it ceases to perform its obligations under these Terms and Conditions by reason of the non-payment by the Issuer of any fee or indemnity due to the Agent under these Terms and Conditions or the Agent Agreement, or (ii) if it refrains from acting for any reason described in Clause 19.2.10.
- 19.3 **Limited liability for the Agent**
- 19.3.1 The Agent will not be liable to the Holders for damage or loss caused by any action taken or omitted by it under or in connection with these Terms and Conditions, unless directly caused by its negligence or wilful misconduct. The Agent shall never be responsible for indirect loss.
- 19.3.2 The Agent shall not be considered to have acted negligently if it has acted in accordance with advice from or opinions of reputable external experts engaged by the Agent or if the Agent has acted with reasonable care in a situation when the Agent considers that it is detrimental to the interests of the Holders to delay the action in order to first obtain instructions from the Holders.
- 19.3.3 The Agent shall not be liable for any delay (or any related consequences) in crediting an account with an amount required pursuant to these Terms and Conditions to be paid by the Agent to the

Holders, provided that the Agent has taken all necessary steps as soon as reasonably practicable to comply with the regulations or operating procedures of any recognised clearing or settlement system used by the Agent for that purpose.

19.3.4 The Agent shall have no liability to the Holders for damage caused by the Agent acting in accordance with instructions of the Holders given in accordance with Clause 15 (*Decisions by Holders*).

19.3.5 Any liability towards the Issuer which is incurred by the Agent in acting under, or in relation to, these Terms and Conditions shall not be subject to set-off against the obligations of the Issuer to the Holders under these Terms and Conditions.

19.3.6 The Agent is not liable for information provided to the Holders by or on behalf of the Issuer or any other Person.

19.4 **Replacement of the Agent**

19.4.1 Subject to Clause 19.4.6, the Agent may resign by giving notice to the Issuer and the Holders, in which case the Holders shall appoint a successor Agent at a Holders' Meeting convened by the retiring Agent or by way of Written Procedure initiated by the retiring Agent.

19.4.2 Subject to Clause 19.4.6, if the Agent is insolvent or becomes subject to bankruptcy proceedings, the Agent shall be deemed to resign as Agent and the Issuer shall within ten (10) Business Days appoint a successor Agent which shall be an independent financial institution or other reputable company which regularly acts as agent under debt issuances.

19.4.3 A Holder (or Holders) representing at least ten (10.00) per cent. of the Adjusted Nominal Amount may, by notice to the Issuer (such notice may only be validly given by a Person who is a Holder on the Business Day immediately following the day on which the notice is received by the Issuer and shall, if given by several Holders, be given by them jointly), require that a Holders' Meeting is held for the purpose of dismissing the Agent and appointing a new Agent. The Issuer may, at a Holders' Meeting convened by it or by way of Written Procedure initiated by it, propose to the Holders that the Agent be dismissed and a new Agent appointed.

19.4.4 If the Holders have not appointed a successor Agent within ninety (90) calendar days after (i) the earlier of the notice of resignation was given or the resignation otherwise took place or (ii) the Agent was dismissed through a decision by the Holders, the Issuer shall appoint a successor Agent which shall be an independent financial institution or other reputable company which regularly acts as agent under debt issuances.

19.4.5 The retiring Agent shall, at its own cost, make available to the successor Agent such documents and records and provide such assistance as the successor Agent may reasonably request for the purposes of performing its functions as Agent under these Terms and Conditions.

19.4.6 The Agent's resignation or dismissal shall only take effect upon the appointment of a successor Agent and acceptance by such successor Agent of such appointment and the execution of all necessary documentation to effectively substitute the retiring Agent.

19.4.7 Upon the appointment of a successor, the retiring Agent shall be discharged from any further obligation in respect of these Terms and Conditions but shall remain entitled to the benefit of these Terms and Conditions and remain liable under these Terms and Conditions in respect of any action which it took or failed to take whilst acting as Agent. Its successor, the Issuer and each of the Holders shall have the same rights and obligations amongst themselves under these Terms and Conditions as they would have had if such successor had been the original Agent.

19.4.8 In the event that there is a change of the Agent in accordance with this Clause 19.4, the Issuer shall execute such documents and take such actions as the new Agent may reasonably require for the purpose of vesting in such new Agent the rights, powers and obligation of the Agent and releasing the retiring Agent from its further obligations under these Terms and Conditions and the Agent Agreement. Unless the Issuer and the new Agent agrees otherwise, the new Agent shall be entitled to the same fees and the same indemnities as the retiring Agent.

20. APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE ISSUING AGENT

20.1 The Issuer appoints the Issuing Agent to manage certain specified tasks under these Terms and Conditions and in accordance with the legislation, rules and regulations applicable to and/or issued by the CSD and relating to the Bonds.

20.2 The Issuing Agent may retire from its assignment or be dismissed by the Issuer, provided that the Issuer has approved that a commercial bank or securities institution approved by the CSD accedes as new Issuing Agent at the same time as the old Issuing Agent retires or is dismissed. If the Issuing Agent is insolvent or becomes subject to bankruptcy proceedings, the Issuer shall immediately appoint a new Issuing Agent, which shall replace the old Issuing Agent as issuing agent in accordance with these Terms and Conditions.

21. APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE CSD

21.1 The Issuer has appointed the CSD to manage certain tasks under these Terms and Conditions and in accordance with the legislation, rules and regulations applicable to the CSD.

21.2 The CSD may retire from its assignment or be dismissed by the Issuer, provided that the Issuer has effectively appointed a replacement CSD that accedes as CSD at the same time as the old CSD retires or is dismissed and provided also that the replacement does not have a negative effect on any Holder or the listing of the Bonds listed on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market). The replacing CSD must be authorised to professionally conduct clearing operations pursuant to the Swedish Securities Market Act (*Sw. lag (2007:528) om värdepappersmarknaden*).

22. NO DIRECT ACTIONS BY HOLDERS

22.1 A Holder may not take any action or take any legal steps whatsoever against the Issuer or a Subsidiary of the Issuer to enforce or recover any amount due or owing to it pursuant to these Terms and Conditions, or to initiate, support or procure the winding-up, dissolution, liquidation, company reorganisation (*Sw. företagsrekonstruktion*) or bankruptcy (*Sw. konkurs*) (or its equivalent in any other jurisdiction) of the Issuer or a Subsidiary of the Issuer in relation to any of

the liabilities of the Issuer under these Terms and Conditions. Such steps may only be taken by the Agent.

22.2 Clause 22.1 shall not apply if the Agent has been instructed by the Holders in accordance with these Terms and Conditions to take certain actions but fails for any reason to take, or is unable to take (for any reason other than a failure by a Holder to provide documents in accordance with Clause 19.1.2), such actions within a reasonable period of time and such failure or inability is continuing. However, if the failure to take certain actions is caused by the non-payment by the Issuer of any fee or indemnity due to the Agent under these Terms and Conditions or the Agent Agreement or by any reason described in Clause 19.2.10, such failure must continue for at least forty (40) Business Days after notice pursuant to Clause 19.2.11 before a Holder may take any action referred to in Clause 22.1.

22.3 The provisions of Clause 22.1 shall not in any way limit an individual Holder's right to claim and enforce payments which are due to it under Clause 11.4 (*Mandatory repurchase due to a Change of Control Event, De-listing Event or Listing Failure (put option)*) or other payments which are due by the Issuer to some but not all Holders.

23. TIME-BAR

23.1 The right to receive repayment of the principal of the Bonds shall be time-barred and become void ten (10) years from the relevant Redemption Date. The right to receive payment of Interest (excluding any capitalised Interest) shall be time-barred and become void three (3) years from the relevant due date for payment. The Issuer is entitled to any funds set aside for payments in respect of which the Holders' right to receive payment has been time-barred and has become void.

23.2 If a limitation period is duly interrupted in accordance with the Swedish Act on Limitations (Sw. *preskriptionslag (1981:130)*), a new time-bar period of ten (10) years with respect to the right to receive repayment of the principal of the Bonds, and of three (3) years with respect to the right to receive payment of Interest (excluding capitalised Interest) will commence, in both cases calculated from the date of interruption of the time-bar period, as such date is determined pursuant to the provisions of the Swedish Act on Limitations.

24. NOTICES AND PRESS RELEASES

24.1 Notices

24.1.1 Any notice or other communication to be made under or in connection with these Terms and Conditions:

- (a) if to the Agent, shall be given at the address registered with the Swedish Companies Registration Office (Sw. *Bolagsverket*) on the Business Day prior to dispatch or to such address as notified by the Agent to the Issuer from time to time, and if sent by email by the Issuer, to such email address as notified by the Agent to the Issuer from time to time;

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

24.1.2 Any notice or other communication made by one Person to another under or in connection with these Terms and Conditions shall be sent by way of courier, personal delivery or letter (and, if between the Agent and the Issuer, by email) and will only be effective, in case of courier or personal delivery, when it has been left at the address specified in Clause 24.1.1 or, in case of letter, three (3) Business Days after being deposited postage prepaid in an envelope addressed to the address specified in Clause 24.1.1 or, in case of email to the Agent or the Issuer, when received in legible form by the email address specified in Clause 24.1.1, save that any notice or other communication sent by email that is sent after 5.00 p.m. shall be deemed only to become effective on the following day.

24.1.3 Failure to send a notice or other communication to a Holder or any defect in it shall not affect its sufficiency with respect to other Holders.

24.2 **Press releases**

24.2.1 Any notice that the Issuer or the Agent shall send to the Holders pursuant to Clauses 11.2, 11.4, 12.12(f), 13.6, 14.4, 15.16, 15.16, 16.1, 17.1, 18.3, 19.2.11 and 19.4.1 shall also be published by way of press release by the Issuer or the Agent, as applicable.

24.2.2 In addition to Clause 24.2.1, if any information relating to the Bonds, the Issuer or the Group contained in a notice that the Agent may send to the Holders under these Terms and Conditions has not already been made public by way of a press release, the Agent shall before it sends such information to the Holders give the Issuer the opportunity to issue a press release containing such information. If the Issuer does not promptly issue a press release and the Agent considers it necessary to issue a press release containing such information before it can lawfully send a notice containing such information to the Holders, the Agent shall be entitled to issue such press release.

25. **FORCE MAJEURE AND LIMITATION OF LIABILITY**

25.1 Neither the Agent nor the Issuing Agent shall be held responsible for any damage arising out of any legal enactment, or any measure taken by a public authority, or war, strike, lockout, boycott, blockade or any other similar circumstance (a “**Force Majeure Event**”). The reservation in respect of strikes, lockouts, boycotts and blockades applies even if the Agent or the Issuing Agent itself takes such measures, or is subject to such measures.

25.2 The Issuing Agent shall have no liability to the Holders if it has observed reasonable care. The Issuing Agent shall never be responsible for indirect or consequential damage.

- 25.3 Should a Force Majeure Event arise which prevents the Agent or the Issuing Agent from taking any action required to comply with these Terms and Conditions, such action may be postponed until the obstacle has been removed.
- 25.4 The provisions in this Clause 25 apply unless they are inconsistent with the provisions of the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act which provisions shall take precedence.
- 26. GOVERNING LAW AND JURISDICTION**
- 26.1 These Terms and Conditions, and any non-contractual obligations arising out of or in connection therewith, shall be governed by and construed in accordance with the laws of Sweden.
- 26.2 Any dispute or claim arising in relation to these Terms and Conditions shall, subject to Clause 26.3, be determined by Swedish courts and the District Court of Stockholm (Sw. *Stockholms tingsrätt*) shall be the court of first instance.
- 26.3 The submission to the jurisdiction of the Swedish courts shall not limit the right of the Agent (or the Holders, as applicable) to take proceedings against the Issuer in any court which may otherwise exercise jurisdiction over the Issuer or any of its assets.
-

We hereby certify that the above Terms and Conditions are binding upon ourselves.

Date:

NP3 FASTIGHETER AB (PUBL)
as Issuer

Name:

Name:

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

Date:

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)
as Agent

Name:

Name:

ADRESSER

Emittent

NP3 Fastigheter AB (publ)

Postadress:

Box 12

851 02 Sundsvall

Besöksadress:

Gärdevägen 5A

856 50 Sundsvall

Tel: +46 60 777 03 00

Webbplats: np3fastigheter.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Postadress:

Box 191

101 23 Stockholm

Besöksadress:

Klarabergsviadukten 63

Tel: +46 8 402 90 00

Webbplats: euroclear.com

Bookrunner och emissionsinstitut

Swedbank AB (publ)

Besöksadress:

Malmskillnadsgatan 23

105 34 Stockholm

Tel: +46 8 5859 0000

Webbplats: swedbank.se

Agent

Nordic Trustee & Agency AB (publ)

Postadress:

Box 7329

103 90 Stockholm

Tel: +46 8 783 79 00

Webbplats: nordictrustee.com

Bookrunner

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial

P.O. Box 7523

SE-103 92 Stockholm

Tel.: +46 752-48 38 00

Webbplats: danskebank.se

Revisor

KPMG AB

Postadress:

Box 3018

169 03 Solna

Tel: +46 8 723 91 00

Webbplats: kpmg.se

Legal rådgivare

Roschier Advokatbyrå AB

Brunkebergstorg 2

P.O. Box 7358

SE-103 90 Stockholm

Sweden

Tel.: +46 8 553 190 00

webbplats: roschier.com