Grundprospektet godkändes av Finansinspektionen den 3 november 2026. Grundprospektet gäller i 12 månader efter denna dag. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till detta Grundprospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig efter giltighetstidens utgång.



CASTELLUM

Grundprospekt

avseende Castellum AB:s (publ)

Medium Term Note Program

om tjugofem miljarder (25 000 000 000) svenska kronor

eller motvärdet därav i euro eller norska kronor

Ledarbank

Nordea

Emissionsinstitut

Danske Bank, Handelsbanken, Nordea, SEB, Swedbank

Castellum AB (publ) (org.nr 556475-5550) (”**Emittenten**” eller ”**Bolaget**”) äger under detta Medium Term Note Program (”**MTN-programmet**”) uppta Lån på kapitalmarknaden i svenska kronor, norska kronor eller i euro med en löptid om lägst ett år, inom ramen för ett vid var tid utestående nominellt belopp om tjugofem miljarder (25 000 000 000) svenska kronor eller motvärdet därav i euro eller norska kronor. Lån upptas genom utgivande av löpande skuldebrev, s.k. Medium Term Notes (”**MTN**”). Lån i euro eller norska kronor ska, vid beräkning av rambeloppet, omräknas till svenska kronor i enlighet med vad som är angivet i nedan nämnda Allmänna Villkor. Lån under MTN-programmet kommer att upptas löpande. Skuldebrev som ges ut under MTN-programmet kan komma att upptas till handel på Nasdaq Stockholm eller annan Reglerad Marknad i samband med lånens upptagande. Skuldebrev som ges ut i SEK eller EUR under MTN-programmet är anslutna till Euroclear Nordics AB:s (”**Euroclear Nordics**”) kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i Euroclear Nordics kontobaserade system. Genom ett issuing and paying agent-avtal (”**IPA-avtal**”) har Bolaget och Nordea Bank Abp, filial i Norge (”**IPA**”), såsom issuing and paying agent, den 18 mars 2019 ingått avtal där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i Verdipapirsentralen ASA (”**VPS**”) enligt Lov av 30 april 2021 nr. 28 om verdipapirssentraler og verdipapiroppgjør mv (”**Verdipapirregisterloven**”), registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i NOK.

MTN under detta MTN-program får inte emitteras med ett nominellt belopp understigande 100 000 euro eller motvärdet därav i svenska eller norska kronor.

Viktig information

Detta grundprospekt (”**Grundprospektet**”) har den 3 november 2026 godkänts av Finansinspektionen enligt Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129 (”**Prospektförordningen**”).

Inga MTN som omfattas av Grundprospektet får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA förutom i enlighet med ett undantag från registreringskraven i United States Securities Act från 1933. Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet får följaktligen inte distribueras i eller till något land eller någon jurisdiktion där distribution eller erbjudanden enligt detta Grundprospekt kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådant land respektive sådan jurisdiktion. Teckning och förvärv av MTN i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av detta Grundprospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Personer som tillhandahålls detta Grundprospekt eller eventuella Slutliga Villkor förpliktigar sig i förhållande till Bolaget och aktuellt Emissionsinstitut att följa alla tillämpliga lagar, förordningar och regler i varje land och jurisdiktion där de köper, erbjuder, säljer eller levererar MTN eller innehar eller distribuerar sådant erbjudandematerial, i samtliga fall på deras egen bekostnad.

I förhållande till varje emission av MTN kommer en målmarknadsbedömning att göras för MTN och lämpliga distributionskanaler för MTN kommer att bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar MTN (en ”distributör”) bör beakta målmarknadsbedömningen. En distributör som träffas av direktiv 2014/65/EU (”**MiFID II**”) är dock skyldig att genomföra sin egen målmarknadsbedömning för MTN (genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning) och att fastställa lämpliga distributionskanaler.

Enligt MiFID:s produktstyrningskrav under det delegerade direktivet 2017/593 (”**MiFID:s produktstyrningskrav**”), ska det i förhållande till varje emission fastställas huruvida Utgivande Institut eller något Administrerande Institut som medverkar vid emissionen av MTN är en producent av sådana MTN. Varken Ledarbanken, Emissionsinstituten eller någon av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

För Grundprospektet och erbjudanden enligt Grundprospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta Grundprospekt, erbjudanden och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

MTN:s lämplighet som investering

MTN är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför utvärdera lämpligheten av en investering i MTN mot bakgrund av sina egna förutsättningar. Varje investerare bör särskilt: (i) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att göra en ändamålsenlig värdering av (a) MTN, (b) möjligheter och risker i samband med en investering i MTN samt (c) informationen som finns i, eller är infogad genom hänvisning till, detta Grundprospekt eller eventuella tillägg; (ii) tillgång till, och kunskap om, lämpliga värderingsmetoder för att utföra en värdering av de relevanta MTN och den påverkan en investering i de relevanta MTN kan medföra för investerarens övriga investeringsportfölj; (iii) tillräckliga finansiella tillgångar och likviditet för att hantera de risker som en investering i de relevanta MTN medför, inklusive MTN vars kapitalbelopp eller ränta återbetalas i en eller flera valutor, eller i de fall där kapitalbeloppets eller räntans valuta är annan än den valuta i vilken sådan investerares finansiella verksamhet huvudsakligen är denominerad eller MTN vars kapitalbelopp helt eller delvis kan bortfalla; (iv) full förståelse av de Allmänna Villkoren i Grundprospektet och de Slutliga Villkoren för de relevanta MTN och väl känna till svängningar hos relevanta index, andra referenstillgångar eller den finansiella marknaden; samt (v) möjlighet att förutse och värdera (ensam eller med hjälp av en finansiell rådgivare) tänkbara scenarier, exempelvis avseende ränteförändringar, som kan påverka investeringen i de relevanta MTN och investerarens möjlighet att hantera de risker som en investering i de relevanta MTN kan medföra.

Framåtriktad information

Grundprospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar ledningens syn på framtida händelser samt förväntade finansiella och operationella resultat. Framåtriktade uttalanden i allmänhet är alla uttalanden i Grundprospektet som inte hänför sig till historiska fakta och händelser, samt andra uttalanden än uttalanden om historiska fakta eller nuvarande fakta eller förhållanden. Framåtriktade uttalanden kan kännas igen på orden ”tror”, ”vänta sig”, ”avser”, ”ämnar”, ”uppskattar”, ”förväntar”, ”antar”, ”förutser”, ”kan”, ”kommer”, ”ska”, ”bör”, ”enligt uppskattning”, ”anser”, ”får”, ”planerar”, ”potentiell”, ”beräknar”, ”såvitt är känt” eller i varje enskilt fall, deras negation, eller liknande uttryck lämpliga för att identifiera information som hänför sig till framtida händelser. Andra framåtriktade uttalanden kan kännas igen på sammanhanget i vilket de används.

Definierade termer och begrepp

Ord och uttryck som används i Grundprospektet har den innebörd som framgår av avsnittet Allmänna Villkor om inte annat framgår av sammanhanget. Grundprospektet ska läsas tillsammans med de dokument som införlivas genom hänvisning, eventuella tillägg till Grundprospektet samt tillämpliga Slutliga Villkor. Vidare, i detta Grundprospekt avser ”Mkr” miljoner svenska kronor och ”Mdkr” avser miljarder svenska kronor.

Innehållsförteckning

1.	BESKRIVNING AV MTN-PROGRAMMET	4
2.	RISKFAKTORER	8
3.	ALLMÄNNA VILLKOR FÖR LÅN UPPTAGNA UNDER CASTELLUM ABS SVENSKA MTN-PROGRAM	19
4.	MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR	39
5.	ALTERNATIVA NYCKELTAL OCH ANDRA VIKTIGA RESULTATINDIKATORER	44
6.	BESKRIVNING AV BOLAGET OCH KONCERNEN	50
7.	LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION	53

1. Beskrivning av MTN-programmet

Allmänt

Detta MTN-program utgör en ram under vilket Bolaget, i enlighet med styrelsens beslut fattat den 22 December 2025, avser att uppta Lån i svenska kronor (”**SEK**”), norska kronor (”**NOK**”) eller euro (”**EUR**”) med en löptid om lägst ett år inom ramen för ett högsta sammanlagt vid varje tid utestående nominellt belopp om SEK tjugofem miljarder (25 000 0000 000) eller motvärdet därav i EUR eller NOK.

De Lån som upptas inom ramen för MTN-programmet utgör en del av Bolagets långfristiga skuldfinansiering och vänder sig till investerare på kapitalmarknaden. MTN kan erbjudas på marknaden till institutionella professionella investerare. Lån kommer, när så anges i Slutliga Villkor, att upptas till handel på Nasdaq Stockholm eller annan Reglerad Marknad i samband med lånets upptagande. Det finns inga garantier för att en sådan ansökan kommer att beviljas. Lån under MTN-programmet kan löpa med fast ränta, eller rörlig ränta (FRN-konstruktion).

Prissättning för MTN sker enligt normala marknadsvillkor d v s utbud och efterfrågan. Det slutliga priset på de MTN som kommer att emitteras är inte känt i dagsläget. Priset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag.

MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument avseende MTN emitterade i SEK och EUR, respektive Verdipapirregisterloven avseende MTN emitterade i NOK. Således utfärdas inga fysiska värdepapper och begäran om viss registreringsåtgärd ska riktas till Kontoförande Institut. MTN-programmet är anslutet hos Euroclear Nordics samt VPS och Slutliga Villkor innehåller det från Euroclear Nordics respektive VPS erhållna internationella numret för värdepappersidentifiering, ISIN (International Securities Identification Number). Genom ett issuing and paying agent-avtal har Bolaget och Nordea Bank Abp, filial i Norge (”**IPA**”), såsom issuing and paying agent, den 18 mars 2019 ingått avtal där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i norska kronor, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt Verdipapirregisterloven, registrera Bolagets emissioner av MTN emitterade i norska kronor i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i norska kronor. Fordringshavare till MTN är den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som är berättigad att i andra fall ta emot betalning under MTN. Clearing och avveckling vid handel sker i respektive VP-central.

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagande till handel såsom framtagande av Grundprospekt, upptagande till handel på Reglerad Marknad, dokumentation, avgifter till VP-central m.m.

Efter särskild överenskommelse mellan Bolaget och respektive Emissionsinstitut avseende visst Lån kan emissionsinstituten åta sig att ange köpräntor och, när respektive Emissionsinstituts eget innehav av därunder utgivna MTN möjliggör detta, säljräntor. Detta gäller under förutsättning att: (i) inte några hinder eller inskränkningar föreligger enligt lag eller enligt regler, anvisningar, rekommendationer eller dylikt från svensk eller relevant utländsk statsmakt, centralbank eller annan myndighet; (ii) MTN, enligt vederbörande Emissionsinstituts bedömning, kan placeras på kapitalmarknaden till normala marknadsvillkor; samt (iii) det inte inträffar några förändringar i ekonomiska, finansiella eller politiska förhållanden som enligt respektive Emissionsinstituts bedömning negativt påverkar Emissionsinstitutets möjligheter att fullgöra sina åtaganden.

MTN utgivna under MTN-programmet är icke säkerhetsställda förpliktelser för Bolaget och är i förmånsrättshänseende jämställda med – (*pari passu*) – Bolagets övriga, existerande eller framtida icke efterställda och icke säkerställda betalningsåtaganden för vilka förmånsrätt inte följer av lag.

Bolaget samtycker till att Grundprospektet och eventuella tilläggsprospekt används i samband med ett erbjudande avseende Lån under MTN-programmet i enlighet med följande villkor: (i) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Grundprospekt och endast under denna period kan de finansiella mellanhänderna återförsälja eller slutligt placera MTN; (ii) de enda finansiella mellanhänderna som får använda Grundprospektet för erbjudanden är Emissionsinstituten; (iii) samtycket berör endast användning av Grundprospektet för erbjudanden i Sverige; samt (iv) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i Slutliga Villkor för det aktuella lånet.

Bolaget påtar sig ansvaret för Grundprospektets och eventuella tilläggsprospekts innehåll även då finansiella mellanhänder återförsäljer eller slutligt placerar värdepapper enligt ovan. Information om utökning, minskning och/eller utbyte av finansiella mellanhänder offentliggörs på Bolagets hemsida www.castellum.se.

När en finansiell mellanhand lämnar anbud ska denne i samband därmed lämna information om anbudsvillkoren. Alla finansiella mellanhänder, som nyttjar Grundprospektet, ska uppge på sin webbplats att nyttjandet står i överensstämmelse med samtycket och dess angivna villkor.

För information om MTN utgivna under MTN-programmet samt erhållande av Grundprospektet, i pappersformat eller elektronisk form, hänvisas till Bolaget. Grundprospektet hålls även tillgängligt vid Finansinspektionen. Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets hemsida.

Vad är en MTN

Löpande skuldebrev

MTN är löpande skuldebrev, fordringsrätter, som är utgivna för allmän omsättning och som är fritt överlåtbara till sin karaktär. I dagligt tal benämns MTN också ofta obligation. En MTN manifesterar ett fordringsförhållande mellan Bolaget och investeraren där investeraren i normalfallet har rätt att erhålla ett kontantbelopp av Bolaget vid löptidens utgång samt i vissa fall ränta under löptiden.

Allmän omsättning

Ofta handlas MTN på den i Grundprospektet angivna reglerade marknaden eller andra marknadsplatser, men det händer även att MTN sätts samman specifikt för att passa en enskild investerare eller grupp av investerare som vill exponeras mot en särskild risk eller marknad. I de senare fallen är det inte tänkt att sådan MTN ska omsättas, även om det är fullt möjligt eftersom MTN till sin form är fritt överlåtbara värdepapper. Mer om andrahandsmarknaden finns under avsnittet Riskfaktorer på sida 11 nedan.

Allmänna Villkor – Slutliga Villkor

Allmänna Villkor

De Allmänna Villkoren är standardiserade och generella till sin karaktär och täcker en mängd olika typer av MTN. De Allmänna Villkoren gäller i tillämpliga delar för samtliga MTN som emitteras under MTN-programmet.

Slutliga Villkor

För varje MTN som emitteras under MTN-programmet upprättas även Slutliga Villkor enligt den mall som finns angiven i punkten 4. Generellt kan sägas att de Slutliga Villkoren anger de specifika lånevillkoren för varje serie av MTN. Avsikten är att de Slutliga Villkoren tillsammans med Allmänna Villkor utgör de fullständiga villkoren för MTN-serien. De Slutliga Villkoren måste således alltid läsas tillsammans med de Allmänna Villkoren för att få en fullständig förståelse av de villkor som gäller för respektive MTN-serie. De Slutliga Villkoren innehåller oftast en angivelse av vilka av de delar av de Allmänna Villkoren som är tillämpliga på det enskilda lånet om sådant förtydligande ansetts nödvändigt och sådana kompletterande lånevillkor som inte anges i Allmänna Villkor. I Slutliga Villkor regleras bland annat lånets eller en series nominella belopp, valörer, lånetyp och tillämplig metod för avkastnings- eller ränteberäkning.

Slutliga Villkor för MTN som erbjuds allmänheten eller annars tas upp för handel på Reglerad Marknad inges till Finansinspektionen. Sådana Slutliga Villkor som inges till Finansinspektionen kommer att offentliggöras på Bolagets hemsida.

Nytt slag av MTN

Om Bolaget har för avsikt att ge ut MTN av annat slag än vad som framgår av Grundprospektet och som enligt Allmänna Villkor punkten 2 kan avtalas mellan Bolaget och Utgivande Institut, ska nya Allmänna Villkor och nytt Grundprospekt upprättas som beskriver sådan räntekonstruktion. Det nya Grundprospektet kommer att ges in till Finansinspektionen för godkännande och därefter offentliggöras.

Lånetyper

Ränteobligationer

Räntan som utgår under räntebärande MTN är typiskt sett fast eller rörlig. En rörlig ränta refererar oftast till en räntebas såsom STIBOR (Stockholm Interbank Offered Rate) med tillägg eller avdrag för en fast räntemarginal. Instrument med rörlig ränta benämns ofta ”floating rate notes” eller ”FRN", medan räntesatsen är fast under en MTN med fast ränta. Det Administrerande Institutet angivet i de Slutliga Villkoren för Lånet ansvarar för fastställandet av räntan. Information om tidigare resultat och fortsatt utveckling för räntebasen samt om dess volatilitet kan erhållas på LSEGs hemsida www.lseg.com.

MTN med förtida lösenmöjlighet för Bolaget (Call) eller Fordringshavare (Put)
Om möjlighet för Bolaget till förtida inlösen (emittentens Call) specificerats i Slutliga Villkor kan Bolaget, i enlighet med vad som föreskrivs i Slutliga Villkor, tidigarelägga Återbetalningsdagen för del av eller hela Kapitalbeloppet. Om möjlighet för Fordringshavare till förtida inlösen (Investerares Put) specificeras i Slutliga Villkor kan Fordringshavare, i enlighet med vad som föreskrivs i Slutliga Villkor, tidigarelägga Återbetalningsdagen för del av eller hela Kapitalbeloppet.

Gröna Obligationer
Bolaget kan komma att emittera gröna obligationer i enlighet med vad som framgår av Bolagets Green Financing Framework som återfinns på Bolagets hemsida (https://www.castellum.com/investors/financing/green-bonds/)[1] (de "**Gröna Villkoren**"). För att de Gröna Villkoren ska vara tillämpliga på visst Lån ska det anges i Slutliga Villkor för sådant Lån. Lån för vilka de Gröna Villkoren är tillämpliga är "**Gröna Obligationer**". Gröna Obligationer utgör inte Europeiska Gröna Obligationer (som definierat nedan) under EuGB-förordningen (som definierat nedan).

De Gröna Villkoren har tagits fram i enlighet med (i) huvudkomponenterna i principerna för gröna obligationer, "Green Bond Principles" i dess lydelse per juni 2025 ("**GBP**"), som utfärdats av International Capital Markets Association ("**ICMA**")[2], (ii) huvudkomponenterna i principerna för gröna lån, "**Green Loan Principles",** i dess lydelse per mars 2025 ("**GLP**"), som utfärdats av Loan Markets Association, Asia Pacific Loan Market Association och Loan Syndicatins and Trading Association, samt (iii) tillhörande riktlinjer för extern granskning. Huvudkomponenterna i GBP och GLP består i (i) användning av emissionslikvid, (ii) process för utvärdering och val av projekt, (iii) hantering av emissionslikvid och (iv) rapportering.

De Gröna Villkoren kan från tid till annan komma att uppdateras, bland annat för att reflektera förändringar i (i) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852 av den 18 juni 2020 om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar som ska underlätta för företag och investerare att fatta informerade beslut om miljömässigt hållbara investeringar ("**Taxonomiförordningen**"), (ii) GBP och GLP, samt (iii) "best practice" på marknaden. De Gröna Villkoren som var gällande vid Lånedatum för visst Lån kommer dock alltjämt att gälla för sådant Lån, oavsett ändringar i de Gröna Villkoren som sker efter det Lånedatumet.

Bolaget har tillsett att ett oberoende institut, S&P Global Ratings ("**S&P Global**"), gjort en oberoende extern granskning av de Gröna Villkoren, vilket finns tillgängligt på Bolagets hemsida (https://www.castellum.com/investors/financing/green-bonds).[3] Graderingen sträcker sig mellan mörkgrön, mellangrön och ljusgrön, och syftar till att ge insyn till investerare som försöker förstå och agera på potentiell exponering för klimatrisker och klimatpåverkan. S&P Global ger de tre kategorierna hållbara transporter, energieffektiviseringar och förnybar energi av de Kvalificerade Gröna Projekten (såsom definierat nedan) det högsta betyget mörkgrön, medan kategorin gröna byggnader har fått betyget mellangrön.

Ett belopp motsvarande nettolikviden från varje emission under MTN-programmet av Gröna Obligationer får enbart användas i enlighet med de Gröna Villkoren, och avses användas av Bolaget för att helt eller delvis finansiera eller refinansiera projekt i Norden som främjar övergången till koldioxidsnåla, klimattåliga och hållbara ekonomier. Sådana Kvalificerade Gröna Projekt måste uppfylla de kategorier och kriterier som framgår nedan. ("**Kvalificerade Gröna Projekt**").

---

[1] Information på hemsidan som inte införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning utgör inte en del av detta Grundprospekt.

[2] https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2025-updates/Green-Bond-Principles-GBP-June-2025.pdf. Information på hemsidan som inte införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning utgör inte en del av detta Grundprospekt.

[3] Information på hemsidan som inte införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning utgör inte en del av detta Grundprospekt.

Projektkategori	Kriterier
Gröna byggnader	**Nya byggnader** Byggnaden uppfyller, eller kommer efter färdigställandet att uppfylla, följande kriterier för att vara berättigad: *Energiförbrukning* Byggnadens primära energibehov (PED) är minst 30 % lägre än det tröskelvärde som fastställts för kraven på nästan nollenergibyggnader (NZEB) i nationella bestämmelser *Miljöcertifiering* Byggnaden har (i) en certifiering i projekteringsfasen, (ii) en certifiering efter färdigställande eller (iii) en certifiering under drift enligt: • Miljöbyggnad ”Guld”, • BREEAM ”Excellent”, • LEED ”Gold”, • NollCO23, eller • DGNB ”Silver”. Om byggnaden är en logistikbyggnad ska den ha (i) en certifiering i projekteringsfasen, (ii) en certifiering efter färdigställande eller (iii) en certifiering under drift enligt: • Miljöbyggnad ”Silver”, • BREEAM ”Very Good”, • LEED ”Gold”, • NollCO2, eller • DGNB ”Silver”. *Fysiska klimatrisker* Byggnaden har genomgått en granskning av väsentliga klimatrisker i enlighet med EU:s taxonomi. **Ytterligare kriterier för nya byggnader som färdigställs efter den 1 januari 2026** *Inbyggt koldioxidutsläpp* Byggnadens globala uppvärmningspotential (GWP) över hela livscykeln har beräknats och bedömts i enlighet med NollCO2-certifieringen och medger ett maximalt inbyggt koldioxidutsläpp på 300 kg CO_2e/m^2. Bruttoarea (GFA). **Renovering av en befintlig byggnad** Renoveringen måste uppfylla följande kriterier för att vara berättigad:

Projektkategori	Kriterier
	Energianvändning En total minskning av PED på minst 30 % eller så att renoveringen uppfyller de tillämpliga kraven för omfattande renoveringar. *Miljöcertifiering* Byggnaden har, eller kommer efter renoveringens slutförande att erhålla (i) en certifiering i projekteringsfasen, (ii) en certifiering efter färdigställande eller (iii) en certifiering under drift av: • Miljöbyggnad ”Silver”, • BREEAM ”Very Good”, • LEED ”Gold”, • NollCO2, eller • DGNB ”Silver”. *Inbyggt koldioxidinnehåll* Renoveringens globala uppvärmningspotential (GWP) över hela livscykeln har beräknats. *Cirkularitet* Byggnaden har genomgått Castellums process för återanvändningshierarkin. *Fysiska klimatrisker* Byggnaden har genomgått en granskning av väsentliga klimatrisker i enlighet med EU:s taxonomi. **Befintliga byggnader** Byggnaden måste uppfylla eller kommer att uppfylla följande kriterier för att vara berättigad: *Energianvändning* Byggnaden har ett energicertifikat (EPC) som visar klass A eller ligger inom de översta 15 % av det nationella eller regionala byggnadsbeståndet, uttryckt som primärenergibehov (PED) *Miljöcertifiering* Byggnaden har (i) en certifiering i projekteringsfasen, (ii) en certifiering efter färdigställande eller (iii) en certifiering under drift enligt: • Miljöbyggnad ”Silver”, • BREEAM ”Very Good”, • LEED ”Silver”, • NollCO2, eller

Projektkategori	Kriterier
	• DGNB ”Silver”. *Fysiska klimatrisker* Byggnaden har genomgått en granskning av väsentliga klimatrisker i enlighet med EU:s taxonomi.
Förnybar energi	Uppgraderingar av den befintliga fastighetsportföljen som syftar till en lägre total energianvändning och ett förbättrat miljöavtryck. Detta kan till exempel omfatta installation av geotermisk uppvärmning/kylning, energieffektiv belysning, IT-teknik (övervakning, effektivitetshantering och fjärrstyrning), energieffektiva fönster eller ett uppgraderat ventilationssystem. Endast direkt relaterade utgifter (t.ex. material, installation och arbetskraft) är berättigade till finansiering. Castellum kommer att kontrollera följande: • Höga beräknade energibesparingar inom det berörda området (minst 20 %). • Minimering av långsiktiga negativa klimatpåverkan och eventuella rebound-effekter. • Minimal negativ klimatpåverkan från den teknik som används.
Energieffektivisering	Installation av förnybara energikällor, däribland vindkraft, solenergi eller geotermisk energi (mark- och ytsystem kopplade till byggnader), antingen som fristående anläggningar eller inom fastighetsportföljen.
Hållbara transporter	Finansiering av stödjande infrastruktur och lösningar för miljövänliga transporter, till exempel: • Laddstationer för elfordon, • Cykelgarage, • Gångvägar, • Cykelbanor.

Bolagets hållbarhetsavdelning ansvarar för att identifiera möjliga gröna projekt. Dessa projekt utvärderas och granskas sedan av ett av Bolaget etablerat råd för grön finansiering, the Green Business Council (”**GBC**”), för att utvärdera projektens sammantagna miljöpåverkan och för att säkerställa att de uppfyller de Gröna Villkoren. GBC består av medlemmar från koncernens finansavdelning och hållbarhetsavdelning. En uppdaterad lista över alla Kvalificerade Gröna Projekt kommer att hållas av Bolagets finansavdelning. Om ett Kvalificerat Grönt Projekt inte längre uppfyller de Gröna Villkoren tas projektet bort från listan och nettolikviden återkrävs. Nettolikviden återinvesteras sedan i enlighet med de Gröna Villkoren. Nettolikviden från Bolagets Gröna Obligationer får inte användas för att finansiera vare sig fossil energiproduktion, kärnkraftsproduktion, vapen- och försvarsindustri eller potentiellt miljöskadlig resursutvinning, spel eller tobak.

Om Bolaget inte uppfyller de Gröna Villkoren i förhållande till viss Grön Obligation innebär det inte en uppsägningsgrund för fordringshavare.

Bolaget kommer årligen att publicera en rapport på sin hemsida (https://www.castellum.com/investors/financing/green-bonds)[4] som bland annat kommer att beskriva hur emissionslikvid från de Gröna Obligationerna använts och hur Bolaget efterlevt de Gröna Villkoren.

Europeiska Gröna Obligationer

Bolaget kan även komma att emittera europeiska gröna obligationer (”**Europeiska Gröna Obligationer**”) i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/2631 av den 22 november 2023 om europeiska gröna obligationer och frivilligt upplysningslämnande för obligationer som marknadsförs som miljömässigt hållbara och för hållbarhetslänkade obligationer (”**EuGB-förordningen**”) samt det faktablad som Bolaget kommer att upprätta i enlighet med bilaga I till EuGB-förordningen (”**EuGB-faktablad**”) inför emission av Europeiska Gröna Obligationer. För att Lån ska emitteras som Europeisk Grön Obligation ska det anges i Slutliga Villkor. Vilket EuGB-faktablad som är tillämpligt för aktuellt Lån kommer att framgå i slutliga villkor.

Ett belopp motsvarande likviden från varje emission av Europeiska Gröna Obligationer ska av Bolaget användas i enlighet med EuGB-förordningen samt det för respektive emission tillämpliga EuGB-faktabladet.

Bolaget kommer tillse att varje EuGB-faktablad granskas av en registrerad extern granskare i enlighet med EuGB-förordningen (”**Pre-Issuance Review**”). Endast Lån som uppfyller kraven i EuGB-förordningen och där Pre-Issuance Review har resulterat i ett positivt utlåtande får betecknas som en ”europeisk grön obligation” eller ”EuGB”. Bolaget kommer vidare, att upprätta och publicera en årlig allokeringsrapport i enlighet med bilaga II till EuGB-förordningen (”**Allokeringsrapport**”). Om allokeringen därefter korrigeras i väsentlig utsträckning kommer Bolaget publicera en justerad Allokeringsrapport utan dröjsmål. Allokeringsrapporter som upprättas efter full allokering samt, i förekommande fall, eventuella efterföljande justerade Allokeringsrapporter, kommer att vara föremål för granskning av en extern granskare i enlighet med EuGB-förordningen (”**Post-Issuance Review**”). Efter full allokering av likviden kommer Bolaget även upprätta en konsekvensrapport i enlighet med bilaga III till EuGB-förordningen avseende miljöpåverkan i samband med användningen av obligationsintäkterna (”**Konsekvensrapport**”).

EuGB-faktablad, Pre-Issuance Review, Allokeringsrapporter, Post-Issuance Review och Konsekvensrapporter kommer att publiceras på Bolagets hemsida (https://www.castellum.com/investors/financing/green-bonds) och utgör inte del av Grundprospektet, såvida informationen inte införlivas genom hänvisning i detta Grundprospekt.

Om Bolaget inte uppfyller EuGB-förordningen eller EuGB-faktabladet i förhållande till viss Europeisk Grön Obligation innebär det inte en uppsägningsgrund för Fordringshavare.

Referensvärden

Ränta som betalas på MTN emitterade under MTN-programmet kan beräknas med hjälp av vissa referensvärden som definieras i de Allmänna Villkoren. Dessa referensvärden är STIBOR, NIBOR och EURIBOR, eller någon referensränta som ersätter STIBOR, EURIBOR eller NIBOR i enlighet med avsnitt 6 (*Byte av Räntebas*) av Allmänna Villkor. Referensvärdena tillhandahålls av Swedish Financial Benchmark Facility AB (STIBOR), Norske Finansielle Referanser (NIBOR) och European Money Market Institute (EURIBOR).

På dagen för detta Grundprospekt är administratörerna av STIBOR, EURIBOR och NIBOR inkluderade i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med art. 36 i förordning (EU) 2016/1011 (i dess ändrade lydelse) om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat (”**Benchmarkförordningen**”).

[4] Information på hemsidan som inte införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning utgör inte en del av detta Grundprospekt.

2. Riskfaktorer

I detta avsnitt beskrivs och diskuteras riskfaktorer som är väsentliga för Bolaget, vilket inkluderar risker relaterade till Bolagets verksamhet och bransch, finansiella risker, legala risker samt risker relaterade till MTN. Bolagets bedömning av respektive riskfaktors väsentlighet är baserad på sannolikheten för att risken realiseras och den förväntade negativa omfattningen av risken om den skulle realiseras. Beskrivningen av riskfaktorerna är baserad på tillgänglig information och uppskattningar gjorda per dagen för detta Grundprospekt. Riskfaktorerna har delats in i kategorier och de riskfaktorer som bedömts mest väsentliga presenteras först i respektive kategori. Efterföljande riskfaktorer i respektive kategori har inte rangordnats. I de fall en riskfaktor kan sorteras under mer än en kategori förekommer riskfaktorn endast i den kategori som bedömts mest relevant för den aktuella riskfaktorn.

Verksamhetsrelaterade risker

Makroekonomiska risker

Bolaget är ett fastighetsbolag som investerar i och utvecklar kommersiella fastigheter i utvalda tillväxtregioner i Sverige, Danmark och Finland (samt indirekt i Norge via aktieinnehav i Entra). Per den 30 september 2026 ägde Bolaget 644 fastigheter fördelade på ca 5,124 miljoner kvm i Sverige samt i Danmark och Finland. Bolaget är beroende av efterfrågan på lokaler från dess kommersiella kunder, vilket i sin tur är beroende av makroekonomiska faktorer. Makroekonomiska risker avser risker kopplade till en generellt minskad efterfrågan i ekonomin, inflation alternativt deflation eller generella svårigheter att erhålla finansiering, alternativt finansiering till högre kreditmarginaler. En svag ekonomi eller en försämring av de globala eller regionala ekonomiska villkoren skulle kunna påverka marknadsvärdet på Bolagets fastigheter och övriga tillgångar, inklusive Bolagets aktieinnehav i Entra ASA, samt påverka efterfrågan på lokaler negativt vilket ger ökade vakanser, sjunkande marknadshyror och utebliven indexuppräkning i befintliga avtal. Även risken för betalningssvårigheter (eller till och med konkurser) bland Bolagets kunder skulle, om risken materialiseras, ha en omedelbar negativ effekt på Bolagets kassaflöde.

Utbud och efterfrågan på fastigheter, och i förlängningen avkastningen på fastighetsinvesteringar, kan variera mellan olika geografiska marknader och fastighetsslag. Det finns en risk för att efterfrågan minskar och att avkastningskravet därmed ökar på geografiska marknader och inom fastighetsslag som omfattas av Bolagets verksamhet. Ytterst medför en minskad efterfrågan i ekonomin sjunkande fastighetsvärden. Minskad efterfrågan på kommersiella lokaler till följd av ett svagare makroekonomiskt klimat skulle därför kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat och värdet på dess fastighetsbestånd. Dessutom kan globala makroekonomiska förhållanden påverkas negativt av till exempel politiska spänningar, krigshandlingar och/eller utökade sanktioner, särskilt som ett resultat av det pågående kriget mellan Ryssland och Ukraina och den militära konflikten i Mellanöstern. Risken för en eskalering till ett globalt handelskrig har ökat till följd av de handelstullar som införts av den amerikanska regeringen, vilket har lett till betydande volatilitet i det makroekonomiska läget samt ekonomisk osäkerhet. Eventuella ytterligare handelstullar mellan USA och andra länder, en fortsättning av de befintliga tullarna eller införandet av andra hinder mot fri handel med varor kan leda till en ytterligare ökning av inflationen och högre räntor, samt ha en negativ inverkan på de globala tillväxtutsikterna. En förlängning av geopolitiska spänningar, sanktioner, konflikter, tullar och politisk osäkerhet kan vidare påverka ekonomisk tillväxt, affärsverksamhet och fastighetsmarknader negativt. Detta har haft och kan fortsatt komma att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ekonomier över hela Europa och globalt har upplevt betydande inflationstryck under de senaste åren. Detta förvärrades av de ytterligare sanktioner som infördes som svar på kriget mellan Ryssland och Ukraina, vilket ökade inflationstrycket ytterligare när det gäller energi-, råvaru- och bränslepriser. Som svar på den höga inflationen höjde centralbankerna räntorna under 2022 och 2023. Även om räntorna sjönk under 2024 och 2025 kan varje finansiell, geopolitisk eller ekonomisk chock, exempelvis till följd av den pågående konflikten i Mellanöstern, leda till en situation där räntorna fortsätter att stiga som svar på förnyade inflationstryck. Räntekostnader utgör Bolagets enskilt största kostnadspost och högre räntor skulle öka Bolagets finansieringskostnader. Hög inflation kan också ha direkta och/eller indirekta effekter på hyresgästernas affärer och hyresgästernas förmåga att betala hyra eftersom de har mindre disponibla inkomster, vilket kan leda till ökade uteblivna hyresbetalningar. Indexering av hyresavtal, i tillägg till ökade energikostnader, löner och inköp, kan förstärka kostnadstrycket på hyresgästernas verksamhet. Dessutom kan inflationen påverka kostnaden för projektutveckling och driftkostnad negativt om den bärs av Bolaget vid till exempel outhyrda lokaler. Sådana förändringar i ränta och inflation kan även påverka marknadens avkastningskrav och marknadsvärdet på Bolagets fastigheter. Om någon av dessa risker skulle realiseras kan det medföra en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till konkurrensen på fastighetsmarknaden
Bolaget bedriver verksamhet på en konkurrensutsatt marknad. Bolagets konkurrenskraft beror, bland annat, på Bolagets förmåga att locka och behålla hyresgäster, att förutse förändringar och trender inom fastighetssektorn samt att snabbt anpassa sig efter marknadens krav. Vidare kan Bolagets konkurrenter ha bättre förmåga att klara av nedgångar på marknaden, att konkurrera framgångsrikt, att behålla kompetent personal och att möta hyresgästernas behov på ett effektivare sätt. Bolaget kan därför behöva göra investeringar, omstruktureringar eller prisnedsättningar för att anpassa sig till konkurrenssituationen, exempelvis genom att omförhandla sina hyresavtal. Det finns en risk för att Bolaget inte lyckas motverka ett ofördelaktigt konkurrensläge. Om Bolaget inte lyckas konkurrera framgångsrikt på marknaden finns det en risk att hyresnivåer och vakanser påverkas negativt, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat och fastighetsbestånd.

Risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling
Bolagets intäkter består huvudsakligen av hyresintäkter, vilka består av debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt. Under perioden januari-september 2026 uppgick Bolagets sammanlagda hyresintäkter till 6 987 Mkr (7 196 Mkr under motsvarande period 2025) och för perioden januari-december 2025 till 9 593 Mkr (9 849 Mkr under motsvarande period 2024). Hyresintäkterna påverkas av en mängd faktorer, såväl externa som interna. Externa faktorer kan vara sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräkningar och konkurser (se makroekonomiska risker ovan) medan interna faktorer såsom dålig förvaltning kan leda till missnöjda hyresgäster, onödiga vakanser och kundbortfall p g a dåligt anpassade kunderbjudanden. Minskade hyresintäkter kan för Bolagets del härledas från lägre hyresvärde, vilket är den potentiella hyra som kan erhållas för vakanta lokaler, alternativt lägre hyresintäkt, vilket är den faktiska hyra som erhålls. Hyresintäkten är således beroende dels av fastighetens marknadshyra, dels av hur Bolaget hanterar vakanserna. Ytterst leder minskade hyresintäkter till en nedgång i fastighetsportföljens värde och ett försämrat kassaflöde.

Hyresavtal tecknas vanligtvis på 3–5 år med en uppsägningstid om nio månader och kvartalsvis förskottsbetalning. Hyresavtalen innehåller normalt en bashyra, d v s överenskommen hyra vid avtalets tecknande, samt en indexklausul som innebär en årlig förändring av hyran motsvarande en viss del av inflationen under föregående år, alternativt en procentuell minimiuppräkning. Covid-19-pandemin, och den relaterade trenden att arbeta hemifrån för kontorsarbetare, har inneburit en viss påverkan på vakansnivåerna i storstäderna. Det återstår att se vilka, om några, bestående konsekvenser den ökande efterfrågan på att arbeta hemifrån får för hyresgästernas beteende och hur det påverkar efterfrågan på kontorslokaler. Hyresnivåerna var stabila på samtliga marknader under 2025 och vakansgraden har ökat på de flesta marknader. Om Bolagets hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut, inte betalar avtalade hyror i tid eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser skulle det kunna påverka Bolagets resultat och kassaflöde väsentligt negativt. Vidare finns en risk att det inte går att hitta nya hyresgäster, eller att nya hyresgäster inte betalar likvärdiga hyror som de tidigare hyresgästerna, vilket kan resultera i en högre vakansgrad och/eller lägre hyresintäkter för Bolaget.

Risker relaterade till fastighetsportföljens sammansättning
Bolaget ägde totalt 644 fastigheter per den 30 september 2026, varav 23 utgjordes av projekt och 40 av obebyggd mark. Fastighetsportföljens sammansättning påverkas av den geografiska fördelningen, vilket innebär att om Bolaget äger fastigheter på en delmarknad, ort eller ett läge som med hänsyn till framtida tillväxt och pågående urbaniseringstrend inte är gynnsam i förhållande till Bolagets mål riskerar det att vara finansiellt och lönsamhetsmässigt ofördelaktigt för Bolaget. Fastighetsportföljen riskerar även att påverkas negativt av att Bolaget äger obsoleta fastigheter, d v s ett fastighetsbestånd som inte är framtidssäkrat utifrån kundpreferenser, teknikkrav, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor. Att äga strategiskt, finansiellt eller lönsamhetsmässigt ofördelaktiga fastigheter kan leda till begränsningar i framtida kassaflödestillväxt på grund av ökade vakanser, lägre hyrespotential, stora investeringsåtaganden men kan även, om ägandet innebär att Bolaget blir en för stor aktör på en delmarknad, innebära ökade krav från exempelvis kommunen eller omvärlden på Bolaget att ta ett större ekonomiskt helhetsansvar i ett område i form av infrastruktur m.m.

Bolagets fastighetsportfölj är indelad i fem olika kategorier. Fokus ligger på kontor, samhällsfastigheter, lager/lätt industri, handel samt projekt och mark. Per den 30 september 2026 var Bolagets fastighetsvärde per kategori fördelat enligt följande: 63 procent kontor, 16 procent lager/lätt industri, 12 procent samhällsfastigheter, 5 procent handel och 4 procent projekt och mark. Om Bolaget gör felaktiga bedömningar av vilka regioner eller kategorier som är lämpliga för fortsatta portföljinnehav, eller om Bolaget inte lyckas säkerställa att dess fastigheter möter efterfrågan över tid, trots att det verkar inom rätt regioner och kategorier med beaktande av ekonomisk tillväxt, villkoren på hyresmarknaden, samarbetsklimat och infrastruktur skulle det påverka värdet på Bolagets fastighetsportfölj negativt vilket skulle ha en negativ inverkan på Bolagets lönsamhet och resultat.

Risker relaterade till fastighetskostnader och skador på Bolagets fastigheter
Risker på kostnadssidan hänför sig främst till kostnadsökningar utöver vad Bolaget kan kompensera för genom avtalade hyror, indexuppräkningar och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även större oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov. Andra betydande kostnadsposter för Bolaget är kostnader för värme, el, vatten och avfall. Det finns ett begränsat antal leverantörer avseende sådana tjänster, vilket kan leda till en ökad kostnad för Bolaget. Exempelvis är Bolaget, likt andra bolag i samma bransch, beroende av ett begränsat antal elleverantörer. Trots att vissa av Bolagets hyresavtal är utformade på ett sätt där hyresgästen står för en betydande del av dessa kostnader kan det förekomma en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning för det fall det inte är möjligt att erhålla ökade hyresintäkter för att täcka en ökning av de kostnader som Bolaget ådrar sig. Dessutom kan beräkningsgrunden för tomträttsavgäld komma att ändras vid framtida omförhandlingar, medan såväl skattesats som taxeringsvärde för beräkning av fastighetsskatt kan ändras genom politiska beslut.

Det finns även risker kopplade till det tekniska utförandet av fastigheter, såsom risk för strukturella defekter, skador eller föroreningar. Fastigheterna kan även komma att förstöras av brand, vattenskada, stöld eller annan åverkan. Klimatförändringar utgör också en risk för skador orsakade av väder och vind, ökade vattennivåer och förändringar i den fysiska omgivningen som kan påverka fastigheterna negativt. Dessa risker kan öka över tid vilket kan innebära ökade investeringar avseende fastigheter som ligger i sårbara områden i syfte att förhindra att sådana fastigheter blir obsoleta. För det fall sådana tekniska problem uppstår och kostnaderna inte helt eller delvis kan täckas av försäkringsskydd kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Vidare kan utgifter som är nödvändiga i syfte att upprätthålla standarden på Bolagets fastigheter samt uppfylla marknadskrav eller legala krav vara omfattande och oförutsägbara. Under perioden januari-september 2026 uppgick fastighetskostnaderna till 2 158 Mkr (2 2288 Mkr under motsvarande period 2025) och för perioden januari-december 2025 till 3 071 Mkr (3 063 Mkr under motsvarande period 2024). Ökade fastighetskostnader skulle således ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och lönsamhet.

Risker relaterade till driftstörningar och brister i Bolagets IT-system eller kontrollsystem
Operationell risk innebär risk för finansiella konsekvenser och konsekvenser relaterade till förlorat förtroende till följd av brister i interna rutiner och system, inklusive IT-system och rapportering. Operativ säkerhet, som uppnås genom god internkontroll, lämpliga administrativa system och tillgång till tillförlitliga värderings- och riskmodeller, krävs för att minska riskerna som Bolagets administrativa säkerhet och kontroll utsätts för. Bolagets förmåga att effektivt bedriva sin verksamhet och upprätthålla intern kontroll är beroende av fungerande IT-system och kontrollsystem i hela organisationen. Brister eller störningar i Bolagets IT-system eller kontrollsystem kan påverka Bolagets möjligheter att lämna korrekta finansiella rapporter i rätt tid, både internt och externt. Skulle Bolaget drabbas av omfattande brister eller störningar i IT-system eller kontrollsystem, eller i någon annan teknologisk tillgång eller bli föremål för dataintrång, kan det leda till att Bolaget inte kan bedriva sin verksamhet på ett effektivt sätt. Sådana brister och störningar kan också påverka Bolagets kundrelationer och rykte, vilket i sin tur skulle kunna medföra en väsentlig negativ påverkan på Bolagets förmåga att attrahera hyresgäster och därmed dess resultat och lönsamhet.

Risker relaterade till värdeförändring på fastigheter
Bolaget är exponerat mot förändringar i marknadsvärdet av sitt fastighetsbestånd. Bolaget redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde i enlighet med IAS 40 *Förvaltningsfastigheter*, vilket innebär att det bokförda värdet avseende Koncernens fastigheter motsvarar fastigheternas uppskattade marknadsvärde. Bolaget använder en intern värderingsprocess för att bedöma marknadsvärdet på sina fastigheter. Utöver denna internvärdering genomförs även årligen en extern värdering av en oberoende värderingsperson avseende cirka 50 procent av värdet på Bolagets portfölj. Per den 30 september 2026 var Bolagets fastighetsbestånd sammantaget värderat till ca 129 Mdkr med en belåningsgrad om 37,4 procent. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker (se makroekonomiska risker ovan), mikroekonomiska orsaker (typiskt sett fel delmarknad, ort eller läge) eller fastighetsspecifika orsaker. Utöver detta finns risken att enstaka fastigheter är felaktigt värderade. Fastigheternas värde påverkas av ett antal faktorer, såsom tillgång, vakanser, hyresnivåer och fastighetskostnader, restvärde, avkastningskrav, allmänna ekonomiska trender, räntor, inflation och likviditet i transaktionsmarknaden. Om räntorna stiger kan detta komma att sätta press på en högre portföljavkastning, vilket innebär att marknadsvärdena riskerar att falla om portföljavkastningen inte uppnår en tillräcklig nivå. Det finns en risk att förändringar avseende dessa faktorer skulle kunna medföra en negativ effekt på fastigheternas värden. Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i kreditavtal bryts vilket leder till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna förfaller till betalning, vilket skulle ha en negativ inverkan på Bolagets kassaflöde och resultat.

Risker relaterade till fastighetstransaktioner
Fastighetstransaktioner är en viktig del av Bolagets verksamhet. Under perioden januari-september 2026 uppgick nettoinvesteringarna till −7 452 mkr, varav 2 953 mkr avser investeringar i befintliga fastigheter, 0 mkr förvärv och −10 405mkr försäljningar. Under perioden januari-december 2025 uppgick nettoinvesteringarna till 4 389 mkr, varav 3 215 mkr avser investeringar, 2 085 mkr förvärv, och -911 mkr försäljningar. Per den 31 december 2024 var Bolagets totala investeringar avseende förvärv under året 2 569 Mkr, varav 67 Mkr avsåg förvärv av fastigheter och 2 502 Mkr ny-, till- och ombyggnation. Fastighetstransaktioner innefattar dock vissa oförutsägbara element och det finns en risk för att Bolaget (i) inte hittar lämpliga fastigheter att förvärva, (ii) inte lyckas finansiera fastighetsförvärv på villkor som är fördelaktiga för Bolaget eller (iii) inte lyckas avyttra fastigheter på villkor som är fördelaktiga för Bolaget. Även marknadens avkastningskrav, framtida vakanser, hyresgästernas betalningsförmåga, miljöförhållanden, valutaförändringar vid expansion till ny geografisk marknad samt tekniska brister utgör några av de osäkerhetsfaktorer som är förknippade med fastighetstransaktioner. Dessutom är konkurrensen om eftertraktade fastigheter stor och även när Bolaget lyckas identifiera lämpliga målfastigheter finns det en risk för att transaktionen ändå inte genomförs.

Vidare innebär ägande och förvärv av fastigheter risker relaterade till icke-identifierade risker avseende förvärvade bolag, antingen på grund av bristande information eller på grund av att antaganden som legat till grund för transaktionen visar sig vara felaktiga. Det kan exempelvis vara svårt att integrera verksamheter och medarbetare, hyresgäster kan gå förlorade, det förvärvade bolagets redovisning kan vara felaktig och/eller så kan det förvärvade bolaget bli föremål för oförutsedda miljörättsliga eller skatterättsliga anspråk. När ett förvärv innebär att Bolaget expanderar sin verksamhet på en marknad som Bolaget sedan tidigare har begränsad eller ingen erfarenhet av kan det också leda till ökad operationell risk för Bolaget samt ökad finansiell risk inklusive ökad exponering för förändringar avseende valuta och finansieringsvillkor. Sådana osäkerheter kan resultera i förseningar eller ökade eller oförväntade kostnader för transaktionen eller att den förvärvade fastighetens värde är lägre än förväntat. Det finns således en risk för att osäkerheter i samband med transaktioner leder till negativ inverkan på värdet på Bolagets fastigheter samt på Bolagets resultat.

I flera av Bolagets avyttringsavtal finns en möjlighet för köparen att framställa anspråk med hänvisning till att fastigheten i någon mån avviker från vad Bolaget har garanterat i avyttringsavtalet. Avyttringar av fastigheter kan således leda till anspråk från köparen, vilka kan uppgå till betydande belopp. På motsatt sätt finns det en risk för att Bolagets möjligheter att ha framgång med anspråk mot en säljare med anledning av sådana garantier lämnade av säljaren begränsas av säljarens finansiella ställning eller att det finns ett tak för sådan ersättning i avtalet, vilket medför att det finns en risk att Bolaget inte med framgång kan få ersättning för eventuella anspråk och själv behöver bekosta eller åtgärda eventuella felaktigheter i fastigheten.

Under 2025 har Bolaget sålt fastigheter för totalt ca 0,9 Mdkr. Under 2024 sålde Bolaget fastigheter för totalt ca 3,2 Mdkr. Bolaget kan komma att sälja fastigheter av en mängd olika orsaker, inklusive i syfte att anpassa sin fastighetsportfölj till efterfrågan eller för att finansiera andra investeringar i nya fastigheter samt ny- till och ombyggnation. Bolaget är därför beroende av en likvid fastighetsmarknad, vilken i sin tur är beroende av en rad olika faktorer, såsom makroekonomiska förhållanden, förändringar i potentiella köpares finansiella ställning och deras förutsättningar att säkra finansiering, förändringar i inhemska eller internationella ekonomiska förhållanden samt förändringar i lagstiftning, regler eller skattepolitik i Sverige, Danmark, Finland och Norge. Skulle Bolaget på grund av illikviditet på fastighetsmarknaden få svårigheter att avyttra fastigheter vid rätt tidpunkt eller till villkor som är gynnsamma för Bolaget skulle det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet och resultat.

Risker relaterade till fastighetsutveckling
Ny-, till- och ombyggnation utgör en del av Bolagets löpande affärsverksamhet. Under perioden januari-september 2026 uppgick investeringar i befintliga fastigheter till ca 2 953 Mkr och under helåret 2025 till 3 215 Mkr. Under helåret 2024 uppgick investeringar i befintliga fastigheter till ca 2 502 Mkr. Bolaget hade per 30 september 2026 en portfölj av större pågående projekt till en sammanlagd återstående investering om ca 1,1 Mdkr. Risker i samband med ny-, till- och ombyggnation avser dels tekniksidan i form av produktionsrisker såsom val av leverantör, entreprenadform, tekniskt utförande, m m, dels marknadssidan i form av uthyrnings- och vakansrisk samt felbedömningar avseende potentiell hyresnivå och kundönskemål. I synnerhet kan ökade renoverings- och underhållskostnader uppstå, till exempel på grund av ökande lagkrav på energieffektivitet, eller på grund av inflation, ökade elpriser och den globala bristen på råvaror och material som kan driva upp priser och kostnader. Projektutvecklingen är även föremål för entreprenadrisker, innebärande att Bolaget kan åsamkas större fördröjningskostnader om åtaganden enligt Bolagets entreprenadavtal inte uppfylls. Större projekt kan innebära betydande investeringar, vilket kan leda till en ökad kreditrisk om hyresgästerna inte fullgör sina skyldigheter att betala hyra och Bolaget

inte lyckas hitta andra hyresgäster till lokalerna, om Bolaget misslyckas med uthyrning av lokalerna vid färdigställande av ett projekt, eller om efterfrågan eller priset på fastigheter generellt förändras under projektets gång. Vid ny-, till- och ombyggnation finns även risk att material och metoder används som senare kan visa sig orsaka skador. Utöver detta finns risker i form av negativ miljöpåverkan och risken att Bolaget i förekommande fall inte erhåller nödvändiga myndighetsbeslut och tillstånd för att genomföra projekten i enlighet med planeringen. Dessa risker kan leda till förseningar och ökade och oförutsedda kostnader och i förlängningen att värdet på Bolagets fastighetsportfölj minskar.

Risker relaterade till Bolagets medarbetare
Bolagets verksamhet är beroende av erfaren personal med relevanta färdigheter. Sådana nyckelpersoner finns såväl bland ledande befattningshavare i Bolaget som bland övriga medarbetare i Bolaget och Koncernen. Antalet heltidsanställda i Koncernen per den 31 december 2025 var 521 personer (i jämförelse med 536 personer per den 31 december 2024). Bolagets framgång är till stor del beroende av förmågan att rekrytera, motivera och behålla kvalificerad personal på organisationens samtliga nivåer. Bolaget har de senaste åren varit föremål för förändringar inom ledningsgruppen och det finns en risk att Bolaget, över tid, inte kan behålla eller nyrekrytera kvalificerad personal i tillräcklig omfattning vilket skulle kunna leda till ökade kostnader, försämrade kundrelationer och minskad intern effektivitet vilket i förlängningen skulle kunna leda till sämre lönsamhet. Eventuella störningar kopplade till en eller flera ledande personers avgång, kan ha en negativ påverkan på Bolagets förmåga att på kort sikt implementera sin strategi vilket kan leda till betydande negativ påverkan på Bolagets verksamhet, operativa resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till förluster som inte täcks av försäkring
Bolaget kan drabbas av förlust till följd av skada som överstiger försäkringsbeloppet. Vidare kan vissa typer av risker, som exempelvis krig, dataintrång, terroristattacker och naturkatastrofer, vara omöjliga eller för kostsamma att försäkra sig mot. Skulle Bolaget drabbas av en skada som får till följd att Bolagets hyresgäster säger upp eller väljer att inte förlänga sina hyresavtal finns också en risk att Bolagets försäkringar inte täcker bortfallet av hyresintäkter. Skulle någon av Bolagets fastigheter drabbas av en skada som inte täcks av försäkring eller om förlusten överstiger försäkringsbeloppet kan Bolaget förlora de investeringar Bolaget gjort i fastigheten samt framtida intäkter av fastigheten. Vidare kan Bolaget hållas ansvarigt för skador orsakade av oförsäkrade risker. Skulle Bolaget drabbas av förluster av detta slag som inte täcks av försäkring skulle det ha en negativ inverkan på Bolagets resultat.

Finansiella risker

Finansieringsrisk
Likviditets- och refinansieringsrisk avser risken att finansiering saknas eller att finansieringen är mycket oförmånlig vid en viss tidpunkt. Fastighetsägande är en kapitalintensiv verksamhet som förutsätter en väl fungerande kreditmarknad. Bolaget hade per den 30 september 2026 kreditavtal om ca 70 280 Mkr, varav långfristigt uppgick till ca 61 435 Mkr och kortfristigt till ca 8 844 Mkr. Av utnyttjad lånevolym var ca 47 863 Mkr långfristigt och ca 8 423 Mkr kortfristigt. Tillgång till finansiering är en fundamental förutsättning för Bolagets verksamhet och påverkas av bl a finansiell ställning, uppfyllande av finansiella åtaganden som soliditets-, belånings- och räntetäckningsgrad, samt allmänna förutsättningar på bank- och kapitalmarknaden. Om Bolaget, på grund av rådande villkor på bank- och kapitalmarknaden eller annan anledning, inte kan refinansiera sina existerande krediter eller erhålla ytterligare finansiering på villkor som är godtagbara för Bolaget kommer det ha en negativ inverkan på Bolagets likviditet och finansiella ställning samt dess förmåga att uppfylla sina betalningsskyldigheter, inbegripet skyldigheter under MTN.

Bolaget har upplåningsvillkor som innehåller åtaganden och krav på Bolaget, s.k. covenants. Exempel på sådana covenants som finns i vissa av Bolagets kreditavtal är bestämmelser om kontrollägarförändring (eller, när det gäller vissa avtal, att en person, eller flera personer som agerar gemensamt, skulle äga aktier som representerar mer än 30 procent av aktiekapitalet eller röstetalet i Bolaget), soliditetskrav, belåningsgradskrav, räntetäckningskrav och cross-default klausuler (vilket innebär att kreditavtalet kan sägas upp på grund av att Bolaget brutit mot bestämmelserna i ett annat avtal). Bolagets förmåga att uppfylla covenants påverkas av bl a marknadsvillkor, intäkter och kostnader i den löpande verksamheten. Om covenants bryts kan borgenärerna i vissa fall kräva förtida återbetalning av dessa lån vilket skulle ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, medföra ökade kostnader och kunna leda till att Bolagets tillgångar minskar.

Kreditrisk är risken för att en motpart inte fullgör sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget, exempelvis att Bolagets hyresgäster inte betalar sina hyresavgifter. Kreditrisk uppstår vidare bl a vid placering av överlikviditet

samt vid användande av finansiella derivat. Per 30 september 2026 uppgick marknadsvärdet i ränte- och valutaderivatportföljen till 1 957 Mkr där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13. Om en motpart av någon anledning, som exempelvis konkurs, inte kan fullgör sina finansiella åtaganden skulle det kunna medföra en väsentlig negativ påverkan på Bolagets likviditet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till Bolagets kreditbetyg

Bolaget har sökt och erhållit ett kreditbetyg om Baa2 från kreditvärderingsinstitutet Moody's Investors Service ("**Moodys**"). Om Bolagets långfristiga kreditbetyg skulle sänkas kan framtida emissioner av icke säkerställda obligationer bli väsentligt dyrare och det finns risk att man inte uppnår sitt målbelopp. Moodys skulle kunna sänka Bolagets kreditbetyg om till exempel Bolagets likviditetsnivå, värdet på Bolagets obelånade tillgångar eller räntetäckningsgraden över- eller understiger vissa nivåer. Om någon av de risker som beskrivs ovan skulle realiseras kan detta potentiellt påverka både kostnaden och tillgängligheten för ny finansiering och det kan bli svårare för Bolaget att fullfölja sin nuvarande finansieringsstrategi, vilket kan medföra en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ränterisk

Räntekostnaderna utgör den enskilt största kostnadsposten för Bolaget. För perioden januari-september 2026 uppgick Bolagets räntenettokostnader till 1 644Mkr och för helåret 2025 uppgick Bolagets räntenettokostnader till 2 082 Mkr (2 083 Mkr under motsvarande period 2024). Ränterisk innebär risken för negativ påverkan på resultat- och balansräkning på grund av förändringar av ränteläget i marknaden. Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. Bolaget har ett stort antal lån med korta ränteperioder och använder räntederivat för att hantera ränterisken. Räntederivat redovisas till verkligt värde i balansräkningen och förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen. Om marknadsräntorna faller kommer Bolagets räntederivat att minska i värde. För perioden januari-september 2026 var värdeförändringen på Bolagets derivat i periodens resultat 1 070Mkr och under helåret 2025 -945 Mkr (451 Mkr under motsvarande period 2024). Stigande marknadsräntor med tillhörande höjda räntekostnader skulle ha en negativ inverkan på Bolagets resultat.

Valutarisk

Svenska kronor (SEK) är Bolagets rapporteringsvaluta, men Koncernen har intäkter och kostnader, liksom skulder och fordringar, även i andra valutor såsom danska kronor ("**DKK**") och EUR relaterade till fastigheter som Bolaget äger i Danmark och Finland. Bolaget äger fastigheter i Danmark och Finland som per den 31 december 2025 uppgick till ett sammanlagt värde om ca 11,0 Mdkr. Bolaget äger vidare indirekt via Entra tillgångar i Norge som hade ett bokfört värde om ca 10,4 Mdkr per 31 december 2025. Detta innebär att Bolaget är exponerat för valutarisk kopplat till EUR, DKK samt NOK. Bolaget är också exponerat för valutarisk genom upplåning i EUR, DKK och NOK.

Valutarisk uppstår normalt dels i samband med köp och försäljning av varor och tjänster i andra valutor än Bolagets olika dotterbolags lokala valuta (transaktionsexponering), dels i samband med omräkning av utländska dotterbolags balans- och resultaträkningar (omräkningsexponering). I de fall valutaderivat används tillämpar Bolaget normalt s.k. hedge accounting relaterat till utländska nettoinvesteringar. Värdet på valutarelaterade derivat förändras vid förändringar i valutakurser. I Bolagets fall avser det i nuläget förändringar mellan DKK och SEK, NOK och SEK respektive EUR och SEK. Förändringar i valutakurser skulle således kunna ha en negativ inverkan på Bolagets kassaflöde och resultat.

Legala risker

Regulatoriska risker

Bolagets verksamhet är exponerad för svensk, dansk och finsk lagstiftning gällande exempelvis plan- och bygglagstiftning, miljöskyddslagstiftning, fastighetslagstiftning och regelverk för banker och skattesystem. I synnerhet har kraven på energieffektivitet skärpts under de senaste åren, vilket bland annat har lett till höjda byggkostnader. Bolaget är även förpliktigat att efterleva externa regelverk för bolagsstyrning så som förordning MAR, aktiebolagslagen, svensk kod för bolagsstyrning och Nasdaqs regelverk (Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares). Därutöver påverkas Bolagets verksamhet av regionala och internationella regelverk såsom GDPR. Förändringar i regelverk kan påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar, alternativt medföra fördyringar, vilket leder till sämre framtida avkastning samt ökade kostnader för regelefterlevnad. Exempelvis skulle införandet av ett förbud mot paketering av fastigheter påverka Bolagets skattekostnader och sannolikt ha en påverkan på fastighetstransaktionsmarknaden i stort vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet. Även ändringar i regelverk avseende redovisning och rapportering skulle kunna ha en påverkan på

Bolagets finansiella ställning, exempelvis avseende redovisning av andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden som skulle kunna påverka hur Bolagets innehav av Entra redovisas.

Vidare finns en risk för att Bolaget tolkar tillämplig lagstiftning felaktigt eller att Bolaget inte erhåller tillstånd eller registreringar som är nödvändiga för Bolagets fastighetsutvecklingsverksamhet. Detta skulle resultera i förseningar och fördyringar av planerad fastighetsutveckling eller annars inverka negativt på utförandet och utvecklingen av verksamheten. Om Bolaget inte efterlever tillämpliga lagar och regler finns det också en risk för att Bolaget blir föremål för rättsliga anspråk eller åläggs böter eller andra sanktioner men även ryktesförluster.

Bolaget är exponerat för risker förknippade med förändringar i skattelagstiftningar

Bolaget bedriver genom sina dotterbolag verksamhet i Sverige, Finland och Danmark. Bolagets verksamhet påverkas av tillämpliga och vid var tid gällande regler avseende bolagsskatt, moms, stämpelskatt och fastighetsskatt i de jurisdiktioner där Bolaget är verksamt. Detta gäller även andra statliga och kommunala avgifter. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler avseende skatter vilket innebär att det föreligger en risk för att Bolagets tolkning är felaktig eller att tillämpliga skattelagar och regler kan komma att ändras med eventuell retroaktiv verkan. Därutöver kan framtida förändringar av tillämpliga skattelagar och regler väsentligen påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

EU-länderna har enats om implementeringen av direktivet om säkerställande av en global minimiskattenivå för multinationella koncerner (Pillar Two Directive). Direktivet implementerades den 31 december 2023 och började tillämpas från och med 1 januari 2024. Direktivet innebär bland annat att en global minimibeskattning införs på 15 procent på ett företags inkomster oavsett var i världen verksamheten bedrivs. Reglerna omfattar multinationella koncerner med minst 750 miljoner euro i omsättning. Även om den globala minimiskattesatsen är lägre än den nationella skattesatsen, kan det leda till s.k. top-up-skatt (tilläggsskatt) eftersom det beskattningsbara resultatet i vissa fall beräknas på ett sätt som avviker från de nationella skattereglerna. Danmark och Finland implementerade Pillar Two Directive i sin nationella lagstiftning december 2023. Pillar Two Directive har implementerats i Sverige genom införandet av en särskild lag, lagen om tilläggsskatt. Lagstiftningen kan komma att påverka beskattningen av Bolaget och Bolaget kan komma att bli föremål för ytterligare beskattning, exempelvis om skattesatsen för koncernen skulle bedömas vara lägre än den globala minimiskattesatsen om 15 procent.

Den 31 mars 2022 presenterade Lantmäteriet sin rapport ”*Stämpelskatt vid förvärv av fast egendom genom fastighetsbildningsåtgärder*”, där det föreslås att stämpelskatt ska tas ut på (i) förvärv enligt jordabalken (1970:994) följt av fastighetsbildning, (ii) fastighetsregleringsförvärv, och (iii) klyvningsförvärv. Vidare föreslås att den stämpelskatt som tas ut vid klyvningsförvärv ska beräknas utifrån den förvärvade egendomens marknadsvärde. Lantmäteriet har bedömt att förslaget behöver utredas vidare innan en lagändring kan genomföras och det är därför svårt att förutse när ett slutligt lagförslag kan komma att läggas fram, hur ett sådant förslag kommer att se ut och när nya regler om stämpelskatt kan komma att träda i kraft. Det finns en risk för att införandet av en allmän stämpelskatteskyldighet för vissa förvärv genom fastighetsbildningsåtgärder skulle kunna leda till högre stämpelskattekostnader för Bolaget vid sådana förvärv. Eventuella nya regler förväntas dock inte ha retroaktiv verkan och förvärv genom fastighetsbildning som inletts innan sådana regler träder i kraft förväntas därför inte påverkas.

År 2025 presenterade regeringen en lagrådsremiss med förslag om en revidering av ränteavdragsbegränsningsreglerna (Lagrådsremiss: *Förbättrade ränteavdragsregler för företag*). Förslaget innebär bland annat att förenklingsregelns beloppsgräns för avdrag höjs till 25 Mkr på koncernnivå samt att tidsgränsen för kvarstående negativa räntenetton som förs vidare slopas. De föreslagna lagändringarna skulle träda i kraft den 1 januari 2026. Något slutligt beslut har dock ännu inte fattats. Eventuella ändringar i regelverket kan komma att påverka beskattningen av Bolaget.

Det finska fastighetsskattesystemet är föremål för utredning avseende möjligheterna att reformeras för att skattevärdena bättre ska återspegla rådande prisnivåer och byggkostnader i olika geografiska områden. Eftersom fastigheternas skattevärden i de flesta fall förväntas öka, utreds möjligheten att sänka de kommunala fastighetsskattesatsernas nedre och övre gränser i motsvarande utsträckning. Reformens primära syfte är inte att höja eller sänka den totala fastighetsskatten, utan att omfördela skattebördan mellan olika fastigheter. Detta kan resultera i att skatten för enskilda fastigheter antingen höjs eller sänks. Det föreligger dock en risk att den totala fastighetsskattebördan kommer att öka. För att mildra denna potentiella ökade skattebörda meddelade den finska regeringen i sin halvtidsöversyn i april 2025 att fastighetsskattereformen kommer att implementeras stegvis. Reformen innebär att fastighetsskatten kan höjas med maximalt 20 procent per år under en åttaårsperiod, med en övre gräns där den slutliga fastighetsskatten inte kan överstiga en tredubbling av nuvarande nivå. Finlands regering har vid dagen för detta Grundprospekt meddelat att fastighetsskattereformen inte kommer att genomföras under den innevarande mandatperioden men resultaten av utredningsarbetet kan utnyttjas av nästa regering.

Det danska systemet för värdering och beskattning av fastigheter håller på att uppdateras och beskattningen av alla fastigheter är preliminär fram till dess att de slutliga beskeden om fastighetsvärderingarna har lämnats. När de preliminära fastighetsvärderingarna ersätts av slutliga fastighetsvärderingar kommer fastighetsskatterna att justeras retroaktivt. Det förväntas att de slutliga danska fastighetsvärderingarna för kommersiella fastigheter kommer att meddelas under 2026.

Det finns ingen garanti för att skattesatserna inte kommer att höjas i framtiden eller att de förändringar som beskrivs ovan eller andra förändringar i skattelagar eller förordningar kan komma att genomföras. Detta kan påverka ägandet av fastigheter eller fastighetstransaktioner och resultera i oförutsedda eller högre skatteskulder. Om sådana risker förverkligas kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skatteverket genomför även regelbundet skatterevision av företag. Det finns en risk att Skatteverket, i samband med en sådan skatterevision, inte instämmer med de skattemässiga bedömningar Bolaget gjort, exempelvis avseende skatteavdrag, skattemässiga avskrivningar, underskottsavdrag och avdragsgilla avyttringar, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets skattesituation och resultat.

Tvister och rättsliga förfaranden kan påverka Bolaget negativt
Bolag inom Koncernen kan involveras i tvister inom ramen för den normala verksamheten och riskerar därmed att bli betalningsskyldiga för exempelvis avtalsbrott, krav under garantier, fel i tjänst, miljörättsliga anspråk och immaterialrättsliga anspråk. Sådana tvister och anspråk kan bli tidskrävande, störa den normala verksamheten, omfatta stora summor, påverka kundrelationer negativt och resultera i betydande kostnader. Skulle Bolaget bli betalningsskyldigt eller ingå förlikning finns det en risk att utgifterna inte fullt ut täcks av Bolagets försäkring. Vidare är det svårt att förutse utgången av mer komplexa tvister. Eventuella tvister och rättsliga förfaranden där Bolaget är part skulle kunna medföra en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisker och regulatoriska risker
Bolaget är föremål för omfattande och allt strängare miljörättsliga, hälsorelaterade och säkerhetsrelaterade regleringar tillämpliga på Bolagets förvärv, ägarskap, innehav och management av fastigheter. Fastigheter påverkar miljön genom konstruktion, underhåll och genom de verksamheter som bedrivs på fastigheterna. Enligt miljöbalken (1998:808) är den verksamhetsutövare som bedrivit miljöfarlig verksamhet ansvarig för att avhjälpa miljöskador. För Bolagets del är det vanligtvis hyresgästerna som utövar miljöfarlig verksamhet. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingar är den som har förvärvat fastigheten och som vid förvärvet har känt till eller borde ha känt till föroreningen ansvarig för efterbehandlingen. Genom att förvärva en verksamhet kan en part dessutom åläggas ansvar för föroreningar som verksamheten tidigare har bidragit till. Bolaget skulle således kunna komma att hållas ansvarigt för föroreningar orsakade av en förvärvad verksamhet genom att företa verksamhets- och fastighetsöverlåtelser. Ansvar kan också komma att åläggas Bolaget om byggnadsåtgärder gör att befintliga föroreningar sprids till omgivande områden. Det innebär att det finns en risk att anspråk avseende sanering av föroreningar kan komma att riktas mot Bolaget. Saneringsåtgärder kan vara kostsamma och tidkrävande vilket kan leda till förseningar och fördyringar av planerade fastighetsutvecklingsprojekt, vilket skulle medföra en negativ inverkan på Bolagets lönsamhet och resultat.

Vidare är direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) under ombearbetning på EU-nivå. Vissa ändringar i direktivet skulle kunna få en påverkan på bland annat plan- och bygglagstiftningen, vilket kan komma att påverka Bolagets verksamhet.

Risker relaterade till varumärke och anseende
Bolagets förmåga att locka och behålla hyresgäster är till viss del beroende av Bolagets rykte, inklusive Bolagets positiva rykte gällande dess varumärken och företagsnamn, vilket innebär att Bolagets verksamhet är känslig för risker relaterade till potentiell skada på Bolagets rykte. För en stor aktör inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Dessa risker kan finnas internt i Bolaget, men också hos leverantörer och partners som arbetar på uppdrag av Bolaget. Bristfällig beredskap och hantering avseende frågor om socialt ansvar kan ge upphov till skada av Bolagets affär och varumärke. Vidare finns varumärkes- och anseenderisk kopplad till Bolagets externa kommunikation. Exempelvis skulle en missriktad kampanj kunna skapa upprörda känslor som riskerar att skada anseende och förtroende hos kunder, medarbetare och övriga målgrupper. Skador på Bolagets varumärke och anseende skulle kunna reducera Bolagets konkurrenskraft, kräva tid och resurser av Bolagets ledning samt leda till ytterligare kostnader för Bolaget vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolaget och dess verksamhet. Det finns även en risk att en tredje part kan ifrågasätta giltigheten av Bolagets

varumärkesregistreringar eller rätt att använda dess särskiljande varumärken. Att försvara sig i förfaranden angående giltigheten av särskiljande varumärken eller registreringar kan bli kostsamt, och i händelse av att Bolaget måste upphöra med att använda sitt företagsnamn eller varumärken kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Värdepappersrelaterade risker

Strukturell efterställning och möjlighet att ställa säkerhet för annan skuld
Bolaget är beroende av övriga bolag inom Koncernen för att kunna erlägga betalning under MTN. För att Bolaget ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det därför att bolag inom Koncernen har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Bolaget. MTN kommer inte att vara säkerställda och bolag inom Koncernen kommer därmed inte att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN. Dessa bolag kan dessutom komma att ha skulder till andra borgenärer. Om bolag inom Koncernen blir föremål för konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Bolaget, i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare, har rätt till utdelning av eventuella resterande medel. Eftersom sådan utdelning kan användas för betalning till Fordringshavare innebär den strukturella efterställningen en risk för att Fordringshavare inte får betalt för sina fordringar. Bolaget är vidare inte förhindrat att ställa säkerhet för annan skuld, med undantag för skuld som utgör marknadslån. Eftersom Fordringshavare inte har någon säkerhet i Bolagets tillgångar kommer eventuella säkerställda borgenärer i Bolaget ha rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. I händelse av Bolagets obestånd kommer Fordringshavare därför att vara oprioriterade borgenärer vilket medför risk för att de inte får betalt för sina fordringar.

Risker förenade med vissa räntekonstruktioner av MTN
Investeringar i Bolagets MTN som löper med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet hos MTN kan påverkas negativt vid förändringar i marknadsräntorna. För MTN som löper med fast ränta innebär generellt en höjning av den allmänna räntenivån att MTN minskar i värde, eftersom värdet på MTN med fast ränta tenderar att utvecklas i motsatt riktning jämfört med marknadsräntorna. Detta innebär en risk för att investerare i Bolagets MTN med fast ränta förlorar hela eller en del av sin investering. Längre löptid på Bolagets värdepapper medför typiskt sett högre risk och en höjning av den allmänna räntenivån generellt innebär därför att Bolagets MTN kan minska i värde. Värdet på Bolagets MTN är med anledning av ovan beskrivna koppling till marknadsräntornas utveckling till stor del beroende av förändringar i den allmänna räntenivån, vilket utgör en risk eftersom den allmänna räntenivån i viss utsträckning kan vara svår att förutsäga över tid.

Risker förenade med Gröna Obligationer och Europeiska Gröna Obligationer
Vad som utgör Gröna Obligationer respektive Europeiska Gröna Obligationer avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av Bolagets från tid till annan gällande Gröna Villkor respektive EuGB-faktablad, enligt dess lydelse på Lånedatumet för visst Lån. Det finns en risk för att Gröna Obligationer respektive Europeiska Gröna Obligationer enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Såväl de Gröna Villkoren, EuGB-faktabladet som marknadspraxis kan utvecklas efter Lånedatumet för visst Lån, vilket kan medföra förändrade villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget. Förändringar i de Gröna Villkoren eller i EuGB-faktablad (såsom relevant) som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet tillgodo.

Definitionen av, och marknadens åsikt om vad som utgör, ett ”grönt” projekt är under utveckling. Som ett exempel trädde Taxonomiförordningen, vilken utgör ett gemensamt klassificeringssystem som syftar till att underlätta klassificeringen av hållbara investeringar, i kraft den 1 januari 2023. Taxonomiförordningen medför strängare regler vid bedömning av gröna och hållbara finansiella produkter och aktiviteter. Taxonomiförordningen har varit och förblir föremål för vidareutveckling genom att EU-kommissionen inför tekniska urvalskriterier för de miljömål som fastställs i Taxonomiförordningen. Det finns en risk att olika aktörer (inklusive tredjepartsdataleverantörer och andra aktörer på finansmarknaden) tolkar och tillämpar dessa tekniska urvalskriterier på olika sätt, använder interna metoder (där så tillåts) eller kommer fram till olika slutsatser angående i vilken utsträckning en finansiell produkt överensstämmer med EU:s taxonomi. Även om Bolaget i bästa möjliga utsträckning beaktar de tekniska urvalskriterierna i Taxonomiförordningen finns en risk att de projekt som framgår av de Gröna Villkoren respektive tillämpligt EuGB-faktablad inte är förenliga med Taxonomiförordningen och/eller investerares förväntningar.

EuGB-förordningen, som började tillämpas den 21 december 2024, medför vidare dels en ny standard för emission av ”europeiska gröna obligationer”, dels att emittenter kan välja att lämna ytterligare upplysningar i relation till obligationer som marknadsförs som miljömässigt hållbara och/eller hållbarhetslänkade. Det är i detta skede oklart vilken inverkan EuGB-förordningen kan komma att ha på investerarnas efterfrågan på, och prissättningen av, ob-

ligationer där användningen av likviden är ”grön” men inte uppfyller standarden för ”europeiska gröna obligationer” och/eller där emittenten valt att inte använda sig av de frivilliga upplysningsmallar för sådana obligationer som framgår av EuGB-förordningen. Det finns således en risk att den standarden som EuGB-förordningen har medfört kan ha en negativ påverkan på efterfrågan, likviditeten och priset på eventuella Gröna Obligationer som emitteras av Bolaget och som inte utgör Europeiska Gröna Obligationer.

Även om Bolaget ska använda ett belopp motsvarande de tillförda medlen från Gröna Obligationer och Europeiska Gröna Obligationer för att finansiera eller refinansiera projekt som uppfyller kriterierna enligt de Gröna Villkoren respektive tillämpligt EuGB-faktablad, finns det en risk att Emittenten inte lyckas identifiera sådana gröna projekt, till exempel till följd av försäljningar eller omständigheter utanför Bolagets kontroll, såsom ändringar i regulatoriska krav eller makroekonomiska, geopolitiska eller klimatrelaterade händelser som påverkar tillgängligheten av gröna investeringsmöjligheter eller möjligheten att använda likviden för dess avsedda ändamål. Det kan i sin tur leda till att likviden från Gröna Obligationer eller Europeiska Gröna Obligationer inte kan användas för att finansiera eller refinansiera projekt som uppfyller kriterierna enligt de Gröna Villkoren respektive tillämpligt EuGB-faktablad. Det finns även en risk för att projekt som har finansierats eller refinansierats med likviden från Gröna Obligationer eller Europeiska Gröna Obligationer endast delvis eller inte alls uppnår de miljöfördelar som har motiverat investeringen, vilket riskerar att strida mot syftet med en investering i Gröna Obligationer respektive Europeiska Gröna Obligationer.

Bolaget har erhållit ett andrahandsutlåtande från S&P Global i syfte att verifiera de Gröna Villkoren förenlighet med GBP och GLP samt kommer, i samband med emissionen av Europeiska Gröna Obligationer, att inhämta en Pre-Issuance Review avseende relevant EuGB-faktablads förenlighet med EuGB-förordningen. Dessa oberoende experter ansvarar inte för hur de Gröna Villkoren respektive EuGB-faktabladet implementeras eller följs upp av investerare, myndigheter (i förekommande fall) eller andra intressenter och ansvarar inte heller för utfallet av de gröna projekt som beskrivs i de Gröna Villkoren respektive EuGB-faktabladet. Det finns en risk för att lämpligheten eller tillförlitligheten av sådana utlåtanden ifrågasätts (av emittenten, en investerare eller någon annan part). Såvitt avser granskningen över de Gröna Villkoren är denna, till skillnad från Pre-Issuance Review över EuGB-faktabladet, inte föremål för någon reglering eller tillsyn och det finns därmed en risk att leverantörer av sådana granskningar i framtiden inte kommer att anses vara tillförlitliga eller objektiva.

Om utlåtandet i Pre-Issuance Review är negativt, exempelvis till följd av ändrade lagar, förordningar eller branschstandarder, kan en Europeisk Grön Obligation som emitterats baserat på sådant EuGB-faktablad inte längre betecknas som en ”europeisk grön obligation” enligt EuGB-förordningen. Det finns en risk att Bolaget inte kan genomföra ändringar nödvändiga för att redan emitterade MTN:er återigen ska betecknas som Europeiska Gröna Obligationer. Eventuella överträdelser av bestämmelserna i EuGB-förordningen, exempelvis vid upprättandet av EuGB-faktablad eller efterföljande rapportering, riskerar vidare att leda till sanktionsavgifter eller andra åtgärder enligt lag (2024:1085) med kompletterande bestämmelser till EU:s förordning om europeiska gröna obligationer.

Fordringshavare har ingen rätt att säga upp Lån, till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation på grund av bristande efterlevnad av de Gröna Villkoren, EuGB-förordningen eller EuGB-faktabladet, eller om Gröna Obligationer respektive Europeiska Gröna Obligationer upphör att klassificeras som sådana. Det medför bland annat en risk för att investeraren bryter mot interna regelverk och gällande investeringsmandat. Skulle Bolaget inte uppfylla de Gröna Villkoren eller EuGB-faktabladet (såsom relevant) för visst Lån finns även en risk att värdet på MTN påverkas negativt.

Sekundärmarknad och likviditet

Det finns risk för att likvid handel i MTN inte uppkommer eller upprätthålls. Även om MTN är upptagna till handel vid Reglerad Marknad eller annan handelsplats finns risk för att någon betydande handel med MTN inte uppkommer eller upprätthålls. Det nominella beloppet under detta MTN-program uppgår till minst 100 000 EUR eller motsvarande i SEK eller NOK. Risken för att efterfrågan och handel för värdepapper som dessa inte uppstår är större på grund av att värdepapper med högt nominellt belopp enbart kan handlas av större investerare. När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att vara dålig. Därför kan det vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad.

Benchmarkförordningen

Värdepappersmarknaden har varit föremål för ett flertal uppmärksammade skandaler, bland annat avseende referensvärden för finansiella instrument (med referensvärden avses t.ex. EURIBOR och STIBOR), vilket har medfört

flertalet lagstiftningsinitiativ. En av dessa är den så kallade Benchmarkförordningen (Europaparlamentet och Rådets förordning (EU) 2016/1011) som trädde i kraft den 1 januari 2018 och som reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. Det finns en risk att benchmarkförordningen kan komma att påverka hur vissa referensräntor ska bestämmas och utvecklas. Detta kan i sin tur exempelvis leda till ökad volatilitet gällande vissa referensräntor. Som ett exempel kan nämnas att Riksbanken sedan en tid tillbaka tillhandahåller och publicerar den transaktionsbaserade referensräntan Swestr (Swedish krona Short Term Rate) som på längre sikt kommer kunna användas som ett alternativ till STIBOR även för längre räntebindningstider. Föreningen Svensk Värdepappersmarknad har inom ramen för en av föreningens arbetsgrupper tagit fram mallar och utvecklat en marknadsstandard för s.k. fallbackskrivningar för obligationsdokumentation. Med fallback avses här en process för hur ett byte av räntebas ska göras för det fall den räntebas som anges i dokumentationen för ett utestående obligationslån skulle upphöra permanent. De Allmänna Villkoren i Grundprospekt innehåller fallbackskrivningar.

Vidare kan de ökade administrativa kraven, och de därtill kopplade regulatoriska riskerna, leda till att aktörer inte längre kommer vilja medverka vid bestämning av referensräntor, eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras. Om så sker för en referensränta som tillämpas för viss MTN skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av MTN. Norges riksbank (Norges Bank) har beslutat att, efter samråd med finansmarknaden, etablera en arbetsgrupp för alternativa referensräntor i NOK. Målsättningen är att anta en (eller flera) nya referensräntor i NOK, som utgör i det närmaste riskfria räntor och som kan användas som alternativ till NIBOR. I september 2019 publicerade arbetsgruppen sin rapport i vilken de rekommenderade en reformerad version av dagslåneräntan Nowa (Norwegian Overnight Weighted Average) som en alternativ referensränta. Norges Bank tog över som administratör av Nowa den 1 januari 2020 och publicerade uppdaterade principer för beräkning och publicering av Nowa. Det är osäkert i vilken utsträckning som ändringar i Benchmarkförordningen och/eller upphörandet av någon referensränta kan påverka innehavare av MTN, men det utgör en väsentlig risk för avkastningen på MTN.

3. Allmänna Villkor för Lån upptagna under Castellum ABs svenska MTN-program

Följande allmänna villkor (”**Allmänna Villkor**”) ska gälla för Lån som Castellum AB (publ) (org. nr 556475-5550) (”**Bolaget**”) emitterar på kapitalmarknaden under avtal som ingåtts den 9 november 2020 mellan Bolaget och Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) om MTN-program (”**MTN-program**”) genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Medium Term Notes*.

Genom ett Paying Agency and Registrar Agreement (”**IPA-avtalet**”) har Bolaget och Nordea Bank Abp, filial i Norge, såsom Paying Agency and Registrar (”**IPA**”), ingått avtal den 18 mars 2019 där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i Verdipapirsentralen ASA enligt den norska Verdipapirregisterloven samt registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i NOK.

1. DEFINITIONER

1.1 Utöver ovan gjorda definitioner ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

”**Administrerande Institut**” är (i) om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet enligt Slutliga Villkor, och (ii) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.

”**Avstämningsdag**” är

(a) i förhållande till Euroclear Sweden[5] den femte Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för ränta eller kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) dagen för avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag; och

(b) i förhållande till VPS den tredje Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning (förutom räntebetalning) ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag; och den fjortonde dagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) förfallodag för ränta enligt Lånevillkoren.

”**Bankdag**” är

(a) för MTN emitterade i SEK eller EUR, dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag; och

[5] Euroclear Sweden heter numera Euroclear Nordics.

(b) för MTN emitterade i NOK, dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag i Norge eller som beträffande betalning av MTN är dag då norska centralbankens avvecklingssystem är öppet.

”**Beräkningsmetod**” är den eller de beräkningsmetoder som, i förekommande fall och i relation till ett Hållbarhetslänkat Lån, anges i Slutliga Villkor.

”**Dagberäkningsmetod**” är vid beräkningen av ett belopp för viss beräkningsperiod, den beräkningsgrund som anges i Slutliga Villkor.

Om beräkningsgrunden ”**30/360**” anges som tillämplig ska beloppet beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden; och

Om beräkningsgrunden ”**Faktisk/360**” anges som tillämplig ska beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

”**Emissionsinstitut**” är Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), samt varje annat emissionsinstitut som av relevant VP-central erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i dess system och som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

”**EURIBOR**” är:

(a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet Refinitivs sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för EUR under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller

(b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10.000.000 för den relevanta Ränteperioden; eller

(c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i EUR för den relevanta Ränteperioden.

”**Euro**” och ”**EUR**” är den valuta som används av de deltagande medlemsstaterna i enlighet med den Europeiska Unionens regelverk för den Ekonomiska och Monetära Unionen (EMU).

”**Euroclear Sweden**” är Euroclear Sweden AB (org. nr 556112-8074).[6]

”**Extern Granskare**” är, i relation till ett Hållbarhetslänkat Lån, den externa granskare med uppgift att fastställa huruvida Hållbarhetsmål uppnåtts, som utses av Bolaget och som anges i Slutliga Villkor.

[6] Euroclear Sweden heter numera Euroclear Nordics.

”**Europeiska Referensbanker**” är fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR och som utses av Administrerande Institut.

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

”**Fordringshavarmöte**” är ett möte med Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 14 (*Fordringshavarmöte*).

”**Hållbarhetsindikator**” är den eller de hållbarhetsindikatorer som, i förekommande fall och i relation till ett Hållbarhetslänkat Lån, anges i Slutliga Villkor.

”**Hållbarhetslänkat Lån**” är Lån som enligt Slutliga Villkor är Hållbarhetslänkat Lån.

”**Hållbarhetsmålet**” är det eller de hållbarhetsmål som, i förekommande fall och i relation till ett Hållbarhetslänkat Lån, anges i Slutliga Villkor och vars uppfyllande beräknas baserat på relevant Hållbarhetsindikator och med tillämpning av relevant Beräkningsmetod.

”**Justerat Lånebelopp**” är Lånebeloppet med avdrag för MTN som ägs av ett Koncernföretag, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av sådan MTN eller ej.

”**Koncernen**” är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (med begreppet koncern och moderbolag avses vad som anges i aktiebolagslagen (2005:551), såsom ändrad från tid till annan).

”**Koncernföretag**” är varje juridisk person som från tid till annan ingår i Koncernen.

”**Kontoförande Institut**” är bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt (a) lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN eller (b) den norska lagen Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansielle instrumenter, och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.

”**Kontrolldatum**” är det datum som, i förekommande fall och i förhållande till ett Hållbarhetslänkat Lån, anges i Slutliga Villkor, då Bolaget ska ha uppfyllt Hållbarhetsmålet.

”**Ledarbank**” är Nordea Bank Abp eller annat Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll.

”**Likviddag**” är den dag, enligt Slutliga Villkor, då emissionslikviden för MTN ska betalas.

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

”**Lånebelopp**” är det sammanlagda utestående Nominella Beloppet av MTN avseende visst Lån, men minskat med eventuellt återbetalt belopp.

”**Lånevillkor**” är för visst Lån, dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för sådant Lån.

”**Marknadslån**” är lån mot utgivande av certifikat, obligationer eller andra värdepapper (inklusive lån under MTN- eller annat marknadslåneprogram), som säljs, förmedlas eller placeras i organiserad form och vilka är eller kan bli föremål för handel på Reglerad Marknad.

”**MTN**” är en ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller den norska lagen Lov 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansielle instrumenter och som utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program.

”**NIBOR**” är:

(a) den räntesats som administreras av Norske Finansielle Referenser AS och beräknas och publiceras av Global Rate Set Systems (eller ersättande administratör eller bankombud) omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag för depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller

(b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av de räntesatser som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100.000.000 för den relevanta Ränteperioden; eller

(c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor för den relevanta Ränteperioden.

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

”**Norska Kronor**” och ”**NOK**” är den lagliga valutan i Norge.

”**Rapporteringsdatum**” är det datum som, i förekommande fall och i relation till ett Hållbarhetslänkat Lån, anges i Slutliga Villkor.

”**Referensbanker**” är de Emissionsinstitut som är utsedda under detta MTN-program eller sådana ersättande banker som vid aktuell tidpunkt uppger räntesats för STIBOR och som utses av Administrerande Institut.

”**Reglerad Marknad**” är en reglerad marknad såsom definieras i Direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument.

”**Räntehöjning**” är den räntehöjning som, i förekommande fall och i relation till ett Hållbarhetslänkat Lån, anges i Slutliga Villkor.

”**Räntebas**” är med avseende på Lån med Rörlig Ränta, räntebasen STIBOR, EURIBOR eller NIBOR som anges i de Slutliga Villkoren eller någon referensränta som ersätter STIBOR, EURIBOR eller NIBOR i enlighet med avsnitt 6 (*Byte av Räntebas*).

”**Räntesats**” är

(a) för Lån med Fast Ränta, den räntesats som anges i Slutliga Villkor; och

(b) för Lån med Rörlig Ränta, Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period.

”**Slutliga Villkor**” är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med Bilaga 1 (*Mall för Slutliga Villkor*) (med de tillägg och ändringar som från tid till annan kan komma att göras).

”**Startdag För Ränteberäkning**” enligt Slutliga Villkor, är den dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa.

”**STIBOR**” är:

(a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitivs sida ”STIBOR=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för SEK under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller

(b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller

(c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK på interbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Ränteperioden.

”**Svenska Kronor**” och ”**SEK**” är den lagliga valutan i Sverige.

”**Utgivande Institut**” enligt Slutliga Villkor, är det eller de Emissionsinstitut under detta MTN-program varigenom ett visst Lån har upptagits.

”**VP-central**” är den värdepapperscentral till vilken MTN är ansluten och anges i Slutliga Villkor och är någon av följande: (i) Euroclear Sweden[7] avseende MTN emitterad i SEK eller EUR och (ii) VPS avseende MTN emitterad i NOK.

”**VP-konto**” är det värdepapperskonto hos relevant VP-central där (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn i enlighet med respektive lands gällande lag.

”**VPS**” är Verdipapirsentralen ASA, Postboks 4, 0051 Oslo. (org. nr 985 140 421).

”Väsentligt Koncernföretag” är (a) Bolaget och (b) varje annat Koncernföretag som, enligt senast tillgängliga reviderade räkenskaper har konsoliderade tillgångar som representerar minst tio procent av Koncernens totala tillgångar, alternativt har konsoliderade intäkter som representerar minst tio procent av Koncernens totala intäkter.

”**Återbetalningsdag**” enligt Slutliga Villkor, är dag då MTN ska återbetalas.

”**Återköpsdag**” är den dag som angivits enligt punkt 10.2.

1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i Svenska Kronor har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Refinitivs sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för

[7] Euroclear Sweden heter numera Euroclear Nordics.

Svenska Kronor mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida (www.riksbank.se).

1.3 Ytterligare definitioner såsom Räntekonstruktion, Räntebasmarginal, Räntebestämningsdag, Ränteförfallodag/ar, Ränteperiod och Valuta återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.

1.4 De definitioner som återfinns i dessa Allmänna Villkor ska tillämpas också för Slutliga Villkor.

2. UPPTAGANDE AV LÅN

2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i Svenska Kronor, Euro eller Norska Kronor med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare.

2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.

2.3 Bolaget åtar sig att göra betalningar avseende utgivna MTN och även i övrigt följa Lånevillkoren för de Lån som tas upp under detta MTN-program.

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

3. REGISTRERING AV MTN

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

3.2 Utgivning, clearing, avveckling och registerhållning av MTN (i) i SEK och EUR hanteras av Euroclear Sweden[8] såsom VP-central, och (ii) i NOK hanteras av VPS såsom VP-central.

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

3.4 Administrerande Institut har (i) i förhållande till Euroclear Sweden[9], rätt att erhålla information om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med avsnitt 12 (*Uppsägning av lån*) och avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*) och (ii) i förhållande till VPS, rätt att erhålla information om relevant innehav för Fordringshavare som ska närvara vid Fordringshavarmöte i enlighet med avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*). Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.

---

[8] Euroclear Sweden heter numera Euroclear Nordics.

[9] Euroclear Sweden heter numera Euroclear Nordics.

4. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE

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

4.2 Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavares rättigheter enligt punkt 4.1 ovan, kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga MTN som innehas av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt.

5. BETALNINGAR

5.1 Betalning avseende MTN utgivna i Svenska Kronor ska ske i Svenska Kronor, avseende MTN utgivna i Euro ska ske i Euro och avseende MTN utgivna i Norska Kronor ska ske i Norska Kronor.

5.2 Betalningar avseende MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos relevant VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning.

5.3 Bolaget åtar sig att tillse, så länge någon MTN emitterad i Norska Kronor via VPS är utestående, att betalning av ränta eller återbetalning av MTN kan ske hos IPA enligt bestämmelserna i IPA-avtalet (eller hos en issuing and paying agent som kan komma att ersätta IPA i enlighet med avtal som kan komma att ersätta IPA-avtalet), Allmänna Villkor och de av VPS vid var tid tillämpade regler för registerföring clearing och avveckling.

5.4 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom relevant VP-centrals försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder relevant VP-central beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren på dennes hos relevant VP-central på Avstämningsdagen registrerade adress.

5.5 Skulle relevant VP-central på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Bolaget tillse att beloppet utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.

5.6 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom relevant VP-central på grund av hinder för denna VP-central ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 8.2.

5.7 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och relevant VP-central likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive relevant VP-central hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

6. BYTE AV RÄNTEBAS

6.1 Om en Triggerhändelse som anges i 6.2 nedan har inträffat ska Bolaget i samråd med Ledarbanken initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering samt initiera åtgärder för att bestämma nödvändiga administrativa, tekniska och operativa ändringar av Lånevillkoren för att tillämpa, beräkna och slutligt fastställa den tillämpliga Räntebasen. Det föreligger ingen skyldighet för Ledarbanken att medverka till sådant samråd eller bestämmande enligt ovan. Om Ledarbanken inte medverkar i ett sådant samråd eller bestämmande ska Bolaget, på Bolagets bekostnad, snarast

utse en Oberoende Rådgivare för att initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma det nämnda. Förutsatt att Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar har slutligt fastställts senast innan den relevanta Räntebestämningsdagen ska ändringarna tillämpas från och med nästkommande Ränteperiod, dock alltid med beaktande av eventuella tekniska begränsningar hos VP-central och beräkningsmetoder som är tillämpliga i förhållande till sådan Ersättande Räntebas.

6.2 En triggerhändelse är en eller flera av följande händelser (”**Triggerhändelse**”) som innebär:

(a) att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) har upphört att existera eller upphört att tillhandahållas i minst fem (5) på varandra följande Bankdagar till följd av att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) upphör att beräknas eller administreras;

(b) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen eller (ii) Administratören av Räntebasen med information om att Administratören av Räntebasen inte längre tillhandahåller aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) permanent eller på obestämd tid och att det vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses att fortsätta tillhandahålla Räntebasen;

(c) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) inte längre är representativ för den underliggande marknaden som Räntebasen är avsedd att representera och Räntebasens representativitet kommer inte att kunna återställas, enligt tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen;

(d) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen med konsekvensen att det är olagligt för Bolaget, eller det Administrerande Institutet att beräkna betalning till Fordringshavare genom att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) eller att det av annan orsak blivit förbjudet att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån);

(e) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från i vardera fall konkursförvaltaren för Administratören för Räntebasen eller från förvaltaren enligt krishanteringsregelverket, eller vad avser EURIBOR och NIBOR från motsvarande enhet med insolvens- eller resolutionsbefogenhet över Administratören av Räntebasen, med information enligt (b) ovan; eller

(f) ett Offentliggörande har gjorts varpå den offentliggjorda Triggerhändelsen som anges i (b) till (e) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.

6.3 Om ett Offentliggörande har gjorts får Bolaget (utan att någon skyldighet föreligger), om det är möjligt att vid sådan tidpunkt bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, i samråd med Ledarbanken eller genom att utse en Oberoende Rådgivare,

initiera åtgärder som framkommer av 6.1 ovan för att slutligt fastställa Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, för att övergå till Ersättande Räntebas vid en tidigare tidpunkt.

6.4 Om en Triggerhändelse som anges i någon av paragraferna (a) till (e) i definitionen av Triggerhändelse har inträffat men ingen Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts senast innan efterföljande Räntebestämningsdag eller om sådan Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts men inte kan tillämpas i samband med efterföljande Räntebestämningsdag på grund av tekniska begränsningar hos VP-central, ska räntan för nästkommande Ränteperiod vara:

(a) om tidigare Räntebas är tillgänglig så ska den bestämmas enligt villkoren som skulle gälla för Räntebasen som om ingen Triggerhändelse hade inträffat; eller

(b) om tidigare Räntebas inte är tillgänglig eller inte längre kan användas i enlighet med tillämplig lag eller reglering, den ränta som fastställts för senast föregående Ränteperiod.

Denna bestämmelse är tillämplig på ytterligare efterföljande Ränteperioder förutsatt att alla relevanta åtgärder har vidtagits avseende tillämpningen av och de justeringar som framkommer av detta avsnitt 6 inför varje sådan efterföljande Räntebestämningsdag, men utan framgång.

6.5 Innan Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar blir effektiva ska Bolaget meddela Fordringshavare, Administrerande Institut samt VP-central i enlighet med avsnitt 17 (*Meddelanden*) omedelbart efter att Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren slutligt fastställt Ersättande Räntebas, Spreadjustering och nödvändiga ändringar och av informationen ska även framgå när ändringarna blir tillämpliga . Om MTN är upptagna till handel på Reglerad Marknad ska Bolaget även informera börsen om ändringarna.

6.6 Ledarbanken, Oberoende Rådgivare och Administrerande Institut som utför åtgärder i enlighet med detta avsnitt 6 ansvarar inte för någon skada eller förlust som orsakas av beslut, åtgärder som vidtas eller utelämnas av denne i samband med bestämmande och slutligt fastställande av Ersättande Räntebas, Spreadjustering eller därtill efterföljande ändringar av Lånevillkoren, såvida inte direkt orsakad av dess grova vårdslöshet eller uppsåtliga agerande. Ledarbanken, den Oberoende Rådgivaren och det Administrerande Institutet ansvarar aldrig för indirekt skada eller följdförluster när denne utför åtgärder enligt detta avsnitt.

6.7 I detta avsnitt 6 har följande definierade termer den betydelse som anges nedan:

”**Administratör av Räntebas**” är Swedish Financial Benchmark Facility AB (SFBF) i förhållande till STIBOR, Norske Finansielle Referenser AS i förhållande till NIBOR och European Money Markets Institute (EMMI) i förhållande till EURIBOR eller någon aktör som ersätter som administratör av Räntebasen.

”**Ersättande Räntebas**” är:

(i) den skärm- eller referensränta, och den metodologi för beräkning av löptid samt beräkningsmetoder med hänsyn till skuldinstrument med liknande räntevillkor som MTN, som formellt rekommenderas av Relevant Nomineringsorgan som efterträdare eller ersättare till Räntebasen; eller

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

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

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

”**Offentliggörande**” är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information enligt vad som anges i 6.2(b) till 6.2(e) om att händelser eller omständigheter som anges däri kommer att inträffa.

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

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

(i) är formellt rekommenderad av Relevant Nomineringsorgan i förhållande till den ersatta Räntebasen; eller

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

7. RÄNTA

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

7.2 I Slutliga Villkor ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ eller i en kombination därav:

(a) Fast Ränta

Om Lån i Svenska Kronor eller Euro är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

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

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Räntebetalningsdag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor.

(b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lån i Svenska Kronor eller Euro är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningsdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period, justerat med

hänsyn till tillämpning av avsnitt 6 (*Byte av Räntebas*). Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Om Lån i Norska Kronor är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningsdag och upplyses till IPA och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 6 (*Byte av Räntebas*). Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningsdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 18.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna ny Räntesats (och för MTN i Norska Kronor upplysa IPA) att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräknandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

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

7.3 I tillägg till vad som i övrigt gäller enligt denna punkt 7, ska följande gälla för Hållbarhetslänkat Lån. Från och med den Ränteperiod som börjar löpa närmast efter Rapporteringsdatumet ska den i Slutliga Villkor angivna Räntesatsen (för Lån med Fast Ränta) eller Räntebasmarginalen (för Lån med Rörlig Ränta (FRN)) höjas med den Räntehöjning som anges i Slutliga Villkor om inte (i) Hållbarhetsmålet uppnåtts och (ii) den Externa Granskaren har fastställt att Hållbarhetsmålet uppnåtts i Bolagets årsrapport eller annan finansiell rapport utgiven av Bolaget senast på Rapporteringsdatumet.

7.4 Det åligger Bolaget att så snart det är praktiskt möjligt meddela Administrerande Institut för det relevanta Lånet samt relevanta Fordringshavare i enlighet med avsnitt 17 (*Meddelanden*) om villkoren för en Räntehöjning i punkt 7.3 har uppfyllts.

7.5 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med (inklusive) Ränteförfallodagen avseende betalningar i Svenska Kronor och Euro, och till (exklusive) Ränteförfallodagen, avseende betalningar i Norska Kronor.

7.6 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Rörlig Ränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag. Ränta beräknas och utgår till och med (inklusive) Ränteförfallodagen avseende betalningar i Svenska Kronor och Euro, och till (exklusive) Ränteförfallodagen, avseende betalningar i Norska Kronor.

8. DRÖJSMÅLSRÄNTA

8.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i Svenska Kronor, EURIBOR för MTN utgivna i Euro eller NIBOR för MTN utgivna i Norska Kronor under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR, EURIBOR eller NIBOR ska därvid avläsas den

första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 8.1 för Lån som löper med ränta ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.

8.2 Beror dröjsmålet på hinder för Emissionsinstituten eller relevant VP-central utgår dröjsmålsränta efter en räntesats motsvarande (i) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga eller (ii) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR, EURIBOR eller NIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR, EURIBOR och NIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar).

9. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP

9.1 Lån förfaller till betalning med dess Lånebelopp, såsom tillämpligt enligt relevanta Slutliga Villkor, på Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag.

9.2 Bolaget får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa MTN vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller lösas in.

10. ÅTERKÖP VID ÄGARFÖRÄNDRING

10.1 Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om en händelse, eller serie av händelser inträffar som leder till att en fysisk eller juridisk person, själv eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, direkt eller indirekt, vid någon tidpunkt förvärvar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna i Bolaget.

10.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 10.1 meddela Fordringshavarna om detta i enlighet med avsnitt 17 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.

10.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast fyrtio (40) och senast sextio (60) Bankdagar efter den dag då meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt

10.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.

10.4 Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta MTN på Återköpsdagen till det pris per MTN som skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen tillsammans med upplupen ränta (om någon).

10.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska ha kommit Bolaget tillhanda senast tjugo (20) Bankdagar före Återköpsdagen.

11. FÖRTIDA INLÖSEN

Lån kan innehålla villkor som medför rätt för Bolaget och/eller Fordringshavare att begära förtida inlösen av MTN. Vad som närmare gäller för sådan inlösen framgår av aktuella Slutliga Villkor.

12. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

12.1 Status

Bolaget ska tillse att dess betalningsförpliktelser enligt Lån i förmånsrättsligt hänseende jämställs med Bolagets övriga icke efterställda och icke säkerställda betalningsförpliktelser, förutom sådana förpliktelser som enligt gällande rätt har bättre förmånsrätt.

12.2 Bolagets verksamhet och anläggningstillgångar

Bolaget ska (i) inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet, och (ii) inte avyttra eller på annat sätt avhända sig anläggningstillgång om sådan avhändelse på ett väsentligt negativt sätt påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavarna.

12.3 Säkerställande av andra Marknadslån

Bolaget ska:

(a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet, vare sig i form av ansvarsförbindelse eller på annat sätt, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget;

(b) inte självt ställa säkerhet i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; samt

(c) tillse att Koncernföretag vid eget upptagande av Marknadslån efterlever bestämmelserna enligt (a) och (b) ovan, varvid på vederbörande Koncernföretag ska tillämpas det som gäller för Bolaget (med beaktande av att Koncernföretaget får motta sådan ansvarsförbindelse som Bolaget äger lämna enligt bestämmelse (b) ovan).

12.4 Upptagande till handel på Reglerad Marknad

För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad åtar sig Bolaget att ansöka om detta vid Nasdaq Stockholm AB eller annan Reglerad Marknad och

att vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge det relevanta Lånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

12.5 **Tillhandahållande av Lånevillkor**

Bolaget åtar sig att hålla den aktuella versionen av dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för samtliga utestående Lån som är upptagna till handel på Reglerad Marknad tillgängliga på Bolagets hemsida.

13. UPPSÄGNING AV LÅN

13.1 Administrerande Institut ska (i) om så begärs skriftligen av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån (Fordringshavare ska vid begäran förete bevis om att denne är Fordringshavare aktuell Bankdag. och begäran om uppsägning kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i relevant VP-centrals avstämningsregister den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerande Institut och begäran måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån, göras gemensamt) eller (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte, skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (såsom tillämpligt) beslutar, om:

(a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet:

(i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och

(ii) inte varar längre än tre (3) Bankdagar;

(b) Bolaget i något annat avseende än som anges i punkt (a) ovan inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån och, om rättelse är möjlig, Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och sådan rättelse inte skett inom femton (15) Bankdagar;

(c) (i) Väsentligt Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning, om betalningsdröjsmålet varar femton (15) Bankdagar;

(i) annat lån till Väsentligt Koncernföretag förklaras uppsagt till betalning i förtid till följd av en uppsägningsgrund (oavsett karaktär); eller

(ii) Väsentligt Koncernföretag inte inom femton (15) Bankdagar efter den dag då Väsentligt Koncernföretag mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som Väsentligt Koncernföretag ställt för annans penningförpliktelse såvida inte borgensförbindelsen eller garantin stadgar längre betalningsanstånd,

under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån eller åtaganden som berörs under punkten (c)(i)-(iii), gemensamt uppgår till minst SEK hundra miljoner (100.000.000) eller motvärdet därav i annan valuta;

(d) anläggningstillgångar som ägs av Väsentligt Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK femtio miljoner (50.000.000) eller motvärdet därav i annan valuta utmäts och sådan utmätning inte undanröjs inom trettio (30) Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet;

(e) Väsentligt Koncernföretag ställer in sina betalningar;

(f) Väsentligt Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion, eller liknande förfarande;

(g) Väsentligt Koncernföretag försätts i konkurs;

(h) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Väsentligt Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation; eller

(i) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget är överlåtande bolag eller där Väsentligt Koncernföretag är överlåtande bolag i förhållande till ett bolag utanför Koncernen om, för det fall ett Väsentligt Koncernföretag är överlåtande bolag, det påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavarna.

Begreppen ”**lån**” och ”**förpliktelse**” i punkten (c) ovan omfattar även kredit i räkning samt belopp som inte erhållits som lån men som ska erläggas på grund av skuldebrev uppenbarligen avsett för allmän omsättning.

13.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 13.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 13.1.

13.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstituten och Fordringshavarna enlighet med avsnitt 17 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 13.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstituten är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 13.1 föreligger.

13.4 Bolagets skyldigheter att lämna information enligt punkt 13.3 gäller i den mån så kan ske utan att Bolaget överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med börs eller Reglerad Marknad där Koncernföretags aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.

13.5 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 13.1 ska:

(a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och

(b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms enligt följande formel per dagen för uppsägningen av Lånet:

$$\frac{\text{Nominellt Belopp}}{(1 + r)^t}$$

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

t = återstående löptid för aktuellt Lån, uttryckt i Dagberäkningsmetoden 30/360 för MTN utgivna i Svenska Kronor eller Norska Kronor och Faktisk/360 för MTN utgivna i EUR.

14. FORDRINGSHAVARMÖTE

14.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (Fordringshavare ska vid begäran förete bevis om att denne är Fordringshavare aktuell Bankdag och begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i relevant VP-centrals avstämningsregister för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och begäran måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än en tiondel av Justerat Lånebelopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.

14.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare och Bolaget inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 14.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnt meddelande.

14.3 Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.

14.4 Kallelsen enligt punkt 14.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.

14.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än tjugo (20) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från dagen då kallelsen avsänts. Fordringshavarmöte för flera Lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.

14.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta

möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.

14.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 4 (*Rätt att agera för Fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp. Administrerande Institut äger rätt att närvara och ska oavsett närvaro tillse att det vid Fordringshavarmötet finns (i) en utskrift av det av Euroclear Sweden[10] förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet eller (ii) om avstämningsregistret förs av VPS, en lista över Fordringshavare som ska närvara vid Fordringshavarmötet.

14.8 Vid Fordringshavarmöte äger Fordringshavare, Utgivande Institut och Administrerande Institut, deras respektive ombud och biträden, samt behöriga företrädare för Bolaget, Bolagets revisorer samt juridiska ombud, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder (”**Röstlängd**”). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på Avstämningsdagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Fordringshavare ska vid begäran förete bevis om att denne var Fordringshavare aktuell Bankdag. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Administrerande Institut.

14.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst nittio (90) procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:

(a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Lånebelopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 6 (*Byte av Räntebas*)) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;

(b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 14;

(c) gäldenärsbyte; och

(d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.

14.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 14.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än femtio (50) procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avståenden av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren

[10] Euroclear Sweden heter numera Euroclear Nordics.

som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 15 (*Ändringar av villkor, m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.

14.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst femtio (50) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 14.9 och avseende övriga ärenden tjugo (20) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller på annat sätt som framgår av punkt 14.6 (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).

14.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 14.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 14.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut fattas i de ärenden för vilka beslutsförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte.

14.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.

14.14 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.

14.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.

14.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet, och oavsett om och hur de har röstat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som har röstat, eller Fordringshavare som inte har röstat, i ett ärende ska inte vara ansvarig för skada som utfallet av ärendet vållar andra Fordringshavare.

14.17 På Administrerande Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger sammanlagt belopp för samtliga MTN som ägs av Koncernföretag på sådan Bankdag som anges i punkt 14.1 samt relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av MTN. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av ett Koncernföretag.

14.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 17 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte.

Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

15. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.

15.1 Bolaget och Emissionsinstituten får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.

15.2 Bolaget och Administrerande Institut får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.

15.3 Bolaget och Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justeringar i Lånevillkoren och genomföra sådana ändringar i Lånevillkoren i enlighet med vad som framkommer av avsnitt 6 (*Byte av Räntebas*), vilka blir bindande för de som omfattas av Lånevillkoren.

15.4 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 15.1, 15.2 och 15.3 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 14 (*Fordringshavarmöte*).

15.5 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.

15.6 Ett beslut på Fordringshavarmöte om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos relevant VP-central (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 12.5.

15.7 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 15 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 17 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 12.5.

16. PRESKRIPTION

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

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

17. MEDDELANDEN

17.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos relevant VP-central på Avstämningsdagen före avsändandet. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.

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

17.3 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.

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

18. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.

18.1 I fråga om de på Emissionsinstituten ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande Emissionsinstitut själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.

18.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.

18.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 18.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.

18.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, eller lagen Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansielle instrumenter (såsom tillämpligt).

19. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

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

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

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Göteborg den 19 juli 2023

CASTELLUM AB (publ)

4. Mall för Slutliga Villkor

SLUTLIGA VILLKOR

för lån nr [•]
under Castellum AB (publ) (”Bolaget”)
svenska MTN-program

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor daterade [21 augusti 2017/18 mars 2019/9 november 2020/19 juli 2023] för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. Allmänna Villkor för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat 3 november 2026 jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 8 i Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad (”**Prospektförordningen**”), (”**Grundprospektet**”) för MTN-programmet. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats enligt artikel 8 i Prospektförordningen. Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, dess tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och dess tilläggsprospekt. Grundprospektet samt tilläggsprospekt finns att tillgå på Bolagets hemsida www.castellum.se.

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

ALLMÄNT

1.	**Lånenummer:**	[•]
	(i) Tranchbenämning:	[•]
2.	**Lånebelopp:**	
	(i) för Lånet:	[•]
	(ii) för tranch [•]:	[•]
	[(iii) för tranch [•] (*ange tidigare trancher*):	[•]]
3.	**Pris per MTN:**	[•] % av Nominellt Belopp [plus upplupen ränta från och med [*infoga datum*] *om tillämpligt*]
4.	**Valuta:**	[SEK/EUR/NOK]
5.	**Nominellt Belopp:**	[SEK/EUR/NOK] [•] *(Lägst [•] eller motvärdet därav i SEK eller [EUR]/[NOK])*
6.	**Lånedatum:**	[•]
7.	**Startdag För Ränteberäkning:**	[•]
8.	**Likviddag:**	[•]
9.	**Återbetalningsdag:**	[•]
10.	**Räntekonstruktion:**	[Fast Ränta] [Rörlig Ränta (FRN)]
11.	**Belopp på vilket ränta ska beräknas:**	[Nominellt Belopp/[•]]

12.	**Förtida inlösen:**	[Investerares rätt till förtida inlösen (Put)] [Emittentens rätt till förtida inlösen (Call)] [Ej tillämpligt]

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

13.	**Fast Ränta:**		[Tillämpligt/Ej tillämpligt] *(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
	(i)	Räntesats:	[•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/ [•]].
	(ii)	Ränteperiod:	[SEK/EUR: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag] [NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
	(iii)	Ränteförfallodag(ar):	[Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•] (*Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod*)
	(iv)	Dagberäkningsmetod:	[30/360] [*Specificera*]
	(v)	Riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktor med rubrik [”*infoga rubriken på relevant riskfaktor*”] i Grundprospektet.
14.	**Rörlig Ränta (FRN):**		[Tillämpligt/Ej tillämpligt] *(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
	(i)	Räntebas:	[•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR] [Den [första/sista] kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR] och [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR].]
	(ii)	Räntebasmarginal:	[+/-][•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
	(iii)	Räntebestämningsdag:	[Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [•]
	(iv)	Ränteperiod:	[SEK/EUR: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag.] [NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
	(v)	Ränteförfallodag(ar):	Sista dagen i varje Ränteperiod, [den [•], den [•], den [•] och den [•],] första gången den [•] och sista gången [den [•]/på Återbetalningsdagen] dock att om sådan dag inte är Bankdag ska såsom Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag.

	(vi) Dagberäkningsmetod:	[Faktiskt/360] [*Specificera*]
	(vii) Riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktor med rubrik [”*infoga rubriken på relevant riskfaktor*”] i Grundprospektet.

ÅTERBETALNING

15.	**MTN med förtida lösenmöjligheter for Bolaget:**	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
	(i) Villkor för förtida inlösen:	[Specificera detaljer]
16.	**MTN med förtida lösenmöjligheter för Fordringshavare:**	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] *(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
	(i) Villkor för förtida inlösen:	[Specificera detaljer]
17.	**Belopp till vilket MTN ska återbetalas på Återbetalningsdagen:**	[•] % av [Nominellt Belopp/[•]]

ÖVRIGT

18.	**Gröna Obligationer**	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] *(Om tillämpligt, specificera enligt nedan och säkerställ att punkt 19 anges som ”Ej tillämpligt”. Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av* *denna paragraf)* Gröna Villkor daterade [•] gäller för detta Lån. [Brott mot denna bestämmelse punkt 18 (Gröna Obligationer) ska inte utgöra uppsägningsgrund enligt punkt 13.1(b) i Allmänna Villkor.]
19	**Europeiska Gröna Obligationer**	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (*Om tillämpligt, specificera enligt nedan och säkerställ att punkt 18 anges som ”Ej tillämpligt”. Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*) Lånet betecknas som ”europeisk grön obligation” eller ”EuGB” i enlighet med EuGB-förordningen. EuGB-förordningen och EuGB-faktablad daterat [•] gäller för detta Lån. Användningen av tillförda medel styrs uteslutande av EuGB-förordningen och EuGB-faktabladet. [Brott mot denna bestämmelse punkt 19 (Europeisk Grön Obligation) eller mot Bolagets skyldigheter enligt EUGB-förordningen ska inte utgöra uppsägningsgrund enligt punkt 13.1(b) i Allmänna Villkor.]
	(i) EuGB-faktablad:	[Följande information i EuGB-faktabladet daterat [*datum*] ([*länk*]) införlivas i dessa Slutliga Villkor genom hänvisning: [•].
20.	**Hållbarhetslänkat Lån:**	Ej tillämpligt
21.	**Upptagande till handel på Reglerad Marknad:**	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] *(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*

	(i) Reglerad Marknad:	[Nasdaq Stockholm/Specificera annan Reglerad Marknad]
	(ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagande till handel:	[•]
	(iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel:	[•]
	(iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel:	[•]
22.	**Intressen:**	[Specificera/Ej tillämpligt] (*Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas*)
23.	**Kreditbetyg för Lån:**	[Specificera/Ej tillämpligt]
24.	**Beslut till grund för upptagande av emissionen:**	[Ej tillämpligt/I enlighet med Grundprospektet/Beslut avseende detta Lån fattades den [*infoga datum*]/Specificera] *(Om beslut avseende emissioner under MTN-programmet är beskrivet i Grundprospektet och denna emission är täckt av sådant beslut ska "Ej tillämpligt" användas)*
25.	**Annan begränsning av samtycke till användning av Grundprospekt:**	[Specificera/Ej tillämpligt]
26.	**Försäljning av MTN till icke professionella investerare inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES)**	[Ej tillämpligt/Tillämpligt]
27.	**Utgivande Institut:**	[Specificera [Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]]
	(ii) för tranch [•]: [(iii) för tranch [•] (*ange tidigare trancher*):	[Specificera [Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]]
28.	**Administrerande Institut:**	[Specificera [Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]]
29.	**Betalnings- och depåombud (IPA):**	[För MTN i SEK eller EUR: Ej tillämplig] [För MTN i NOK: Utsedd IPA under MTN-programmet, [Nordea Bank Abp, filial i Norge]]
30.	**ISIN:**	[SE[•]]/[NO[•]]
31.	**Uppskattat tillfört nettobelopp:**	[SEK/EUR/NOK] [●] minus transaktionskostnader och avgifter
32.	**Användning av tillförda medel:**	[Allmän finansiering av verksamheten/I enlighet med de Gröna Villkoren/I enlighet med EuGB-föfordningen och det EuGB-faktablad som anges i punkt 19/Specificera]

	(Om ej Gröna Obligationer, radera efterföljande avsnitt)
(i) Lägsta andel av tillförda medel som allokeras till aktiviteter harmoniserade med EU-taxonomin	[●]%

Bolaget bekräftar att ovanstående Slutliga Villkor är gällande för Lånet tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlägga kapitalbelopp och (i förekommande fall) ränta. Bolaget bekräftar vidare att alla väsentliga händelser efter den dag för detta MTN-program gällande Grundprospekt som skulle kunna påverka marknadens uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Göteborg den [●]

CASTELLUM AB (publ)

5. Alternativa nyckeltal och andra viktiga resultatindikatorer

Definitioner

Andel icke säkerställda tillgångar
Totalt bokfört värde på tillgångar som inte är föremål för säkerhet i procent av totala tillgångar.

Avkastning eget kapital
Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av totala tillgångar.

Belåningsgrad fastighet
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Kontrakterad årshyra exklusive rabatter på balansdagen, i procent av hyresvärde exklusive projektfastigheter på balansdagen.

EPRA LTV – Loan to value
Räntebärande skulder med tillägg för hybridobligationer och justerat för valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta och efter avdrag för likvida medel. Negativt rörelsekapital ökar räntebärande skulder, medan positivt rörelsekapital läggs till värdet av förvaltningsfastigheter. Väsentliga intresseföretag inkluderas proportionerligt utifrån ägd andel.

EPRA NRV – Net reinstatement value
Redovisat eget kapital med återläggning av hybridobligationer, beslutad ej verkställd utdelning, bokfört värde på derivat och goodwill och nominell uppskjuten skatt.

EPRA NTA – Net tangible assets
Redovisat eget kapital med återläggning av hybridobligationer, beslutad ej verkställd utdelning, bokfört värde på derivat och goodwill, justerat för bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt i stället för nominell uppskjuten skatt. Nyckeltalet är motsvarande EPRA NRV men med skillnaden att uppskjuten skatt baseras på bedömt verkligt värde.

EPRA Vakansgrad
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen exklusive fastigheter klassificerade som projektfastigheter.

Förvaltningsresultat
Resultat före skatt med återläggning av värdeförändring av fastigheter, derivat, finansiellt innehav och goodwill samt Castellums andel av intresseföretags och joint ventures resultat exklusive förvaltningsresultat.

Hyresvärde
Hyres- och serviceintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Nettoinvesteringar
Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar.

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat med återläggning av räntenettot dividerat med räntenettot.

Säkerställda skulder av totala tillgångar
Säkerställda skulder i procent av totala tillgångar.

Skuldkvot

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel vid periodens slut i relation till driftöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader under den senaste 12 månaders period.

Överskottsgrad

Driftöverskott justerat för coworking och övriga intäkter i procent av hyres- och serviceintäkter exklusive coworking.

Avstämningar och ytterligare förklaringar

Castellum presenterar vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Castellum anser att dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Dessa finansiella nyckeltal ska därför inte ses som en ersättning för nyckeltal som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabeller presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av nyckeltalen.

I tabellen nedan presenteras antal aktier som används för att beräkna nyckeltal per aktie:

Antal aktier för beräkning av nyckeltal per aktie	**Jan - sep 2026**	**Jan – dec 2025**	**Jan - dec 2024**	**Jan - dec 2023**
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal) [(1)]	463 868	492 229	492 515	451 377
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal) [(1)]	430 486	492 102	492 446	492 601

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat är ett mått på resultatgenereringen i verksamheten, efter finansiella kostnader men exklusive värdeförändringar. Förvaltningsresultatet utgör grund för den årliga kapitaldistributionen till aktieägarna; minst 25 procent av förvaltningsresultatet, såvida Castellums finansiella ställning inte motiverar annat.

	Jan – sep 2026		**Jan - dec 2025**		**Jan – dec 2024**		**Jan - dec 2023**	
Förvaltningsresultat	**MSEK**	**SEK/ share**	**MSEK**	**SEK/ share**	**MSEK**	**SEK/ share**	**MSEK**	**SEK/s hare**
Resultat före skatt	2 633	5,68	1 334	2,71	2 761	5,61	-14 608	-32,36
Återläggning:								
Resultat intresseföretag exkl. Förvaltningsresultat	938	2,02	−268	−0,54	689	1,40	2 729	6,05
Värdeförändring fastighet	684	1,47	2 450	4,98	1 627	3,30	14 534	32,20
Värdeförändring finansiellt innehav	-	0,00	4	0,01	5	0,01	9	0,02
Värdeförändring derivat	−1 070	−2,31	945	1,92	-451	-0,92	1 235	2,74
Värdeförändring goodwill	242	0,52	141	0,29	188	0,38	474	1,05
= Förvaltningsresultat	**3 427**	**7,39**	**4 606**	**9,36**	**4 819**	**9,78**	**4 373**	**9,69**

Substansvärde

Substansvärdet beskriver det totala egna kapital som Castellum förvaltar åt sina ägare. Baserat på detta egna kapital vill Castellum skapa avkastning och tillväxt till en låg risknivå. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tid och omsättning i fastighetsportföljen påverkar värdet. Net reinstatement value (EPRA NRV) baseras på balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med justering för

poster som inte kommer att leda till någon kortfristig betalning. I Castellums fall handlar det om poster som goodwill, derivat och uppskjuten skatteskuld. Net tangible assets (EPRA NTA) är detsamma som EPRA NRV men med den skillnaden att goodwill som inte är hänförlig till uppskjuten skatt inte ses som en tillgång. Vidare bör den uppskjutna skatten baseras på marknadsvärde enligt hur Castellum genomfört fastighetstransaktioner under de senaste åren.

	30 sep 2026		31 december 2025		31 december 2024		31 december 2023	
Substansvärde	**MSEK**	**SEK/ share**	**MSEK**	**SEK/ share**	**MSEK**	**SEK/ share**	**MSEK**	**SEK/ share**
Eget kapital enligt balansräkning	74 443	172,93	78 311	159,14	79 174	160,78	77 177	157
Återläggning:								
Hybridobligationer	−10 161	−23,60	−10 161	−20,65	-10 161	-20,63	-10 169	-21
Beslutad, ej verkställd utdelning	-	-	305	0,62	-	-	-	-
Derivat enligt balansräkning	−1 957	−4,55	−705	−1,43	-2 294	-4,66	-1 352	-3
Goodwill enligt balansräkning	−3 924	−9,12	−4 166	−8,47	-4 307	-8,75	-4 495	-9
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	14 529	33,75	15 139	30,76	14 900	30,26	14 810	30
EPRA NRV - Net reinstatement value:	**72 930**	**169,41**	**78 723**	**159,97**	**77 312**	**157,00**	**75 971**	**154**
Avdrag:								
Bedömd verklig uppskjuten skatt	−2 586	−6,01	−2 422	−4,92	-2 287	-4,64	-2,337	-5
EPRA NTA - Net tangible assets:	**70 344**	**163,41**	**76 301**	**155,05**	**75 025**	**152,35**	**73 634**	**149**

Finansiell risk

Castellums strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter under lågt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 40 procent och en räntetäckningsgrad om minst 3 gånger. Vidare utgör skuldkvoten, som uttrycker hur många år det tar för bolaget att återbetala sina räntebärande lån, ett viktigt finansiellt riskmått. Slutligen visar andel icke säkerställda tillgångar den del av förvaltningsfastigheterna som inte är föremål för några belastningar (som till exempel borgenärsfordringar, inteckningar, panträtter eller andra pantsatta värdepapper) och som därmed är fria från eventuella fordringar från andra borgenärer.

	Jan – sep 2026	**Jan - dec 2025**	**Jan – dec 2024**	**Jan - dec 2023**
Förvaltningsresultat, MSEK	3 427	4 606	4 819	4 373
Återläggning:				
Räntenetto, MSEK	1 644	2 082	2 083	2 168
Förvaltningsresultat exkl. Räntenetto MSEK	**5 071**	**6 688**	**6 902**	**6 541**
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,2	3,3	3,0

	Jan – september 2026	Jan – dec 2025	Jan – dec 2024	Jan - dec 2023
Räntebärande skulder, MSEK	56 287	57 019	58 633	61 671
Likvida medel, MSEK	−163	−120	-2 400	-2 088
Räntebärande skulder netto, MSEK	**56 124**	**56 899**	**56 233**	**59 583**
Totala tillgångar, MSEK	**150 116**	**155 889**	**157 859**	**159 336**
Belåningsgrad (%)	37,4	36,5	35,6	37,4

Belåningsgrad fastighet	**Jan – september 2026**	**Jan – dec 2025**	**Jan – dec 2024**	**Jan - dec 2023**
Räntebärande skulder netto, MSEK (enligt ovan)	**56 124**	**56 899**	**56 233**	**59 583**
Förvaltningsfastigheter, MSEK	**129 293**	**136 919**	**135 711**	**137 552**
Belåningsgrad fastighet (%)	43,4	41,6	41,4	43,3

EPRA LTV

EPRA LTV	**Koncern enligt rapportering**		**Castellums andel av intresseföretag och JV**		**Total Castellum, inkl. intresseföretag och JV**			
	30 sep 2026	**31 dec 2025**	**30 sep 2026**	**31 dec 2025**	**30 sep 2026**	**31 dec 2025**	**31 dec 2024**	**31 dec 2023**
Räntebärande skulder, MSEK	56 287	57 019	11 942	10 460	68 229	67 479	68 780	74 540
Hybridobligationer, MSEK	10 161	10 161	0	0	10 161	10 161	10 161	10 169
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta	−1 014	−149	0	0	−1 014	−149	-1 603	-1 065
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar)	1 854	2 404	72	89	1 926	2 493	2 095	2 035
Likvida medel MSEK	−163	−120	−131	−158	−294	−278	-2 652	-2 144
Netto skulder, MSEK	**67 125**	**69 315**	**11 883**	**10 391**	**79 008**	**79 706**	**76 781**	**83 535**
Förvaltningsfastigheter, MSEK	129 293	136 919	23 602	21 344	152 895	158 263	155 257	160 237
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder)	0	0	0	0	0	0	35	55
Totala tillgångar, MSEK	**129 293**	**136 919**	**23 602**	**21 344**	**152 895**	**158 263**	**155 292**	**160 292**
EPRA LTV, %	51,9	50,6	50,3	48,7	51,7	50,4	49,4	52,1

Skuldkvot (rullande 12 månader)

	Jan – sep 2026	Jan - dec 2025	Jan – dec 2024	Jan - dec 2023
Räntebärande skulder netto enligt ovan	**56 124**	**56 899**	**56 233**	**59 583**
Driftöverskott, MSEK	6 444	6 524	6 786	6 566
Centraladministration, MSEK	−173	−264	–241	-403
Rörelseresultat, MSEK	**6 271**	**6 260**	**6 545**	**6 163**
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,9	9,1	8,6	9,7

Säkerställda skulder/totala tillgångar

	30 sep 2026	31 dec2025	31 dec 2024	31 dec 2023
Räntebärande skuld, MSEK	56 287	57 019	58 633	61 671
Icke säkerställda krediter, MSEK	29 674	34 926	36 032	36 570
Säkerställda krediter, MSEK	**26 613**	**22 093**	**22 601**	**25 101**
Summa tillgångar, MSEK	**150 116**	**155 889**	**157 859**	**159 336**
Säkerställda skulder/totala tillgångar (%)	17,7	14,2	14,3	15,8

Andel icke säkerställda tillgångar

Andel icke säkerställda tillgångar	30 sep 2026	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2023
Summa tillgångar, MSEK	150 116	155 889	157 859	159 336
Avdrag för säkerställda tillgångar, MSEK	−57 879	−68 836	-78 369	-84 274
Icke säkerställda tillgångar	**92 237**	**87 053**	**79 490**	**75 062**
Summa tillgångar, MSEK	**150 116**	**155 889**	**157 859**	**159 336**
Andel icke säkerställda tillgångar (%)	61,4	55,8	50,4	47,1

Nettoinvesteringar

Nettoinvesteringar är ett viktigt nyckeltal för Castellum för att uppnå det finansiella målet om en avkastning på eget kapital om minst 10 procent per år över en konjunkturcykel.

Nettoinvesteringar, MSEK	**Jan - sep 2026**	**Jan - dec 2025**	**Jan – dec 2024**	**Jan – dec 2023**
Förvärv	0	2 085	67	336
Investeringar i befintliga fastigheter	2 953	3 215	2 502	3 410
Summa investering	**2 953**	**5 300**	**2 569**	**3 746**
Försäljning	−10 405	−911	-3 203	-5 206

Nettoinvestering	**−7 452**	**4 389**	**-634**	**-1 460**
Andel av fastighetsvärdet, %	−5,4	3,2	-0,5	-1,1

Överskottsgrad

Detta nyckeltal visar lönsamheten i Castellums fastigheter.

Överskottsgrad	**Jan – sep 2026**	**Jan – dec 2025**	**Jan – dec 2024**	**Jan - dec 2023**
Driftöverskott	4 829	6 524	6 786	6 566
Avgår: Övriga intäkter	-		-65	-
Återläggning:				
Intäkter Coworking		−197	-245	-266
Kostnader Coworking		161	209	297
Driftöverskott exkl. coworking	**4 829**	**6 488**	**6 685**	**6 597**
Hyresintäkter exkl. coworking	6 202	8 426	8 611	8 524
Serviceintäkter	785	970	928	1 016
Summa hyres- och serviceintäkter exkl. coworking	**6 987**	**9 396**	**9 539**	**9 540**
Överskottsgrad, %	69,1	69,1	70,1	69,2

Avkastning eget kapital

Nyckeltalet visar förmågan att generera resultat på koncernens egna kapital. Castellums övergripande finansiella mål är att avkastningen på eget kapital ska uppgå till minst 10% per år över en konjunkturcykel.

Avkastning eget kapital, R12	**R12, jan 2025 – sep 2026**	**R12, jan 2025 – dec 2025**	**Jan - dec 2024**	**Jan - dec 2023**
Resultat efter skatt	2 759	938	2 357	-11 592
Genomsnittligt eget kapital	77 050	78 574	77 368	78 080
Avkastning eget kapital, %	**3,6**	**1,2**	**3,0**	**-14,8**

6. Beskrivning av Bolaget och Koncernen

Bolagets historik och utveckling

Bolagets företagsnamn (tillika kommersiella beteckning) är Castellum AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556475-5550. Bolaget är ett publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 24 september 1993 med uppdrag att förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper. Bolaget är registrerat hos Bolagsverket sedan den 27 oktober 1993 och har varit börsnoterat sedan 23 maj 1997. Styrelsen har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborgs kommun där Bolagets huvudkontor är beläget.

Verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och Bolaget står under svensk jurisdiktion. När Bolaget eller något annat bolag inom Koncernen agerar utanför Sveriges gränser styrs den aktuella handlingen och Koncernens verksamhet även av de lagar och riktlinjer som råder i det aktuella landet.

Bolaget är idag ett av de på Nasdaq Stockholm Large Cap större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgick per 30 september 2026 till ca 129 Mdkr och utgörs av kommersiella lokaler.

Bolagets adress:
Castellum AB (publ)
Lilla Bommen 5C
Box 2269, SE 403 14 Göteborg

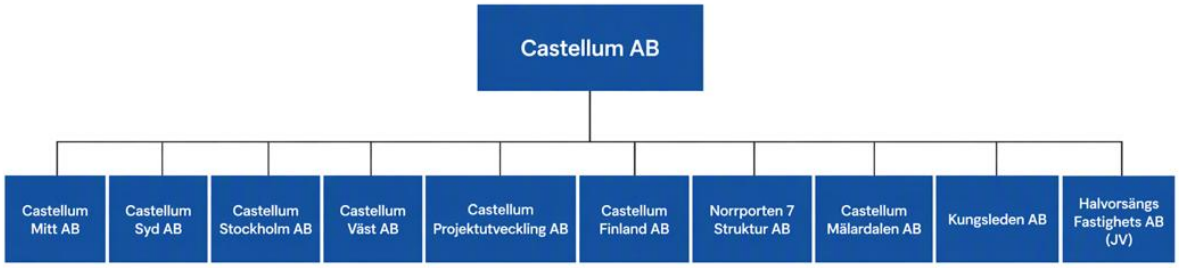
Bolagets kontaktuppgifter:
Tel: +46 (0)31 60 74 00
Bolagets LEI-kod:
549300GU5OHTR1T5IY68

E-post: info@castellum.se
Hemsida: www.castellum.se/
Information på Bolagets webbplats ingår inte i prospektet och har inte granskats av Finansinspektionen såvida inte informationen ifråga införlivats i prospektet genom hänvisningar.

Koncernstruktur

Bolaget bedriver huvuddelen av sin verksamhet genom helägda dotterbolag (”**Koncernbolag**”). Nedan framgår Koncernen i vilken Bolaget ingår som moderbolag. Aktierna i Koncernbolagen utgör, tillsammans med långfristiga fordringar i form av reverser utfärdade av Koncernbolag vilka i huvudsak säkerställts via pantbrev, i allt väsentligt Bolagets tillgångar. Bolaget är beroende av dessa Koncernbolags förmåga att betala ränta och lämna utdelningar till Bolaget.

Bolaget har samlat hela koncernen under det gemensamma varumärket Castellum och skapat en struktur för verksamheten med fyra regioner; Väst, Stockholm, Mälardalen och Mitt. Den 25 september 2026 meddelade Bolaget att man avser förenkla organisationen genom att gå från fyra regioner till två; Region Göta och Region Svea.



Koncernledning och styrelse

Koncernledning

I koncernledningen ingår verkställande direktören, Chief Financial Officer, HR-direktör, Kommunikations- och marknadsdirektör, samt de verkställande direktörerna i regionerna Väst och Mitt. Koncernledningens adress är samma som för Bolaget. Koncernledningen utgörs vid dagen för detta Grundprospekt av:

Namn	Födelseår	Innehaft position sedan	Befattning	Viktiga sysselsättningar utanför Emittentens verksamhet
Pål Ahlsén	1972	2025	Verkställande direktör och koncernchef	Styrelseledamot i Entra ASA samt styrelsesuppleant i Tobias Frick Fastighet AB.
Christoffer Strömbäck	1981	2026	Chief Financial Officer (CFO)	–
Anna-Karin Nyman	1983	2018	Kommunikations- och marknadsdirektör	Styrelseledamot i Byggherrarna Sverige AB och Stiftelsen Byggherrarna.
Kristina Grahn Persson	1973	2025	HR-direktör	Styrelseledamot i SH bygg, Sten & Anläggning AB med tillhörande dotterbolag.
Örjan Rystedt	1975	2023	Verkställande direktör för Region Väst	Styrelseledamot i Halvorsäng Fastighets AB och Halvorsäng Holding AB.
Per Gawelin	1978	2018	Verkställande direktör för Region Mitt	Styrelseledamot i Cleanica AB.

Styrelse

Styrelseledamöter väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Styrelsens adress är Lilla Bommen 5C, Box 2269, SE 403 14 Göteborg . Styrelsen utgörs vid dagen för detta Grundprospekts upprättande av följande 7 ordinarie ledamöter.

Namn	Födelseår	Styrelseledamot sedan	Befattning	Andra pågående uppdrag
Ralf Spann	1975	2025	Styrelseordförande	VD samt styrelseledamot i Akelius Residential Property AB (publ).
Anna-Karin Celsing	1962	2021	Styrelseledamot samt ordförande i revisionsutskottet	Styrelseledamot i AKC Råd AB, Lannebo Kapitalförvaltning AB, Stockholm Nordtech Group AB, Volati AB,

				Morrow Bank ASA, Peas lndustries AB, KLOB i Stockholm AB, Tim Bergling Foundation, Stiftelsen Orionteatern, Stiftelsen Beckmans Designhögskola, Dansens Hus och Statens Kulturråd.
Henrik Käll	1967	2022	Styrelseledamot samt ledamot i revisionsutskottet	Styrelseordförande i Fxity AB och Garantum Fondkommission AB. Styrelseledamot i Arktika Capital AB, Entra ASA, Bellmer Capital AB, Nordend AB och Rammaser AB.
Marita Loft	1960	2025	Styrelseledamot	Styrelseledamot i Bengt Dahlgren Stockholm AB och Bengt Dahlgren Stockholm Holding AB.
Leif Norburg	1947	2025	Styrelseledamot	VD och styrelseledamot i Lunor Konsult AB, styrelseordförande i NorWess Fastighets AB och NorWess Holding AB samt styrelseledamot i AHG Resources AB, AHG Redovisning AB, Arbetshälsa Gruppen Sverige AB och Jönköping Energi Vind Ekonomisk Förening. Likvidator i FXB förvaltning AB och LSL Holding AB. Därutöver styrelsesuppleant i Peter Norburg Förvaltning AB.
Knut Rost	1959	2025	Styrelseledamot	Styrelseledamot i Nivika Fastigheter AB (publ) och styrelseordförande i Archus AB.
Stefan Wallander	1974	2025	Styrelseledamot	Ägare, investerare och styrelseledamot i Wallander 1 AB, Wallander 2 AB, Wallander 3 AB samt i REIN Capital Partners AB med relaterade bolag: REIN Capital Manager AB, SIF I (E) AB, REIN Invest AB och REIN Partners AB.

Ingen av medlemmarna i koncernledningen eller någon styrelseledamot har, såvitt Bolaget känner till, någon intressekonflikt vad gäller deras åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Externa revisorer

På årsstämman 2026 valdes revisionsfirman Deloitte om som Bolagets revisor för ytterligare en period om ett år med huvudansvarig revisor Harald Jagner (medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige). Innan årsstämman 2026 var huvudansvarig revisor för Bolaget Harald Jagner (medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige). Deloitte har varit Bolagets revisor under räkenskapsåren 2024 och 2025.

Revisorns adress och kontaktuppgifter:

Deloitte
Kyrkogatan 48
411 08 Göteborg
Tel +46 75 246 43 00

www.deloitte.com/se

Större aktieägare

Per den 30 september 2026 hade Bolaget ca 87 000 aktieägare, varav andelen registrerade aktier i utlandet vid samma tidpunkt uppgick till ca 51 procent. Bolaget har per 30 september 2026 två direktregistrerade ägare med ett ägande överstigande 4 procent, Akelius Apartments Ltd med ett innehav om ca 26,4 procent, samt Gösta Welandson med bolag med ett innehav om ca 4,1 procent. Per den 30 september 2026 hade Bolaget , efter återköp av egna aktier (se ”*Senaste utvecklingen*” nedan), ett innehav av över 9 procent av aktierna i Bolaget. Efter makulering av återköpta aktier har Bolaget per Oktober 2026 dock endast kvar ett mindre innehav av aktierna i Bolaget. Ingen person utövar såvitt Bolaget känner till någon direkt eller indirekt kontroll över Bolaget. Såvitt Bolaget känner till finns det inga avtal eller motsvarande överenskommelser mellan aktieägare i Bolaget som kan leda till en förändring av kontrollen i Emittenten.

Senaste utvecklingen

Under andra kvartalet 2026 sade AFRY, en av Bolagets största hyresgäster, upp sitt hyresavtal i en av Bolagets fastigheter i Solna, där AFRY för närvarande hyr cirka 24 000 kvadratmeter till ett hyresvärde av 95 miljoner kronor. Det nuvarande hyresavtalet löper till den 30 september 2028.

Den 20 februari 2026 meddelade Bolaget att Bolaget hade tecknat ett avtal med AP7 om att avyttra en portfölj om nio samhällsfastigheter belägna i Borås, Göteborg, Jönköping, Malmö, Mölndal och Örebro, med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 5,6 Mdkr. Fastigheternas totala uthyrningsbara yta uppgår till cirka 110 000 kvadratmeter och utgörs av samhällsfastigheter huvudsakligen inom rättsväsendet. Överlåtelsen av samtliga fastigheter utom en ägde rum under andra kvartalet 2026.

Den 20 februari 2026 offentliggjorde Bolaget att styrelsen hade beslutat att initiera återköp av egna aktier om upp till 3,4 Mdkr. Ett ytterligare återköpsprogram om upp till 1,7 Mdkr initierades den 24 mars 2026, och därtill ett återköpsprogram om upp till 1,7 Mdkr den 29 april 2026. Den 22 oktober 2026 initierade Bolaget två ytterligare återköpsprogram för ett maximalt sammanlagt belopp om 8,0 Mdkr. Återköpsprogrammet som initierades den 29 april 2026 avslutades den 24 juni 2026. Under perioden 20 februari till 24 juni 2026 återköpte Bolaget 39 019 694 egna aktier för ett sammanlagt belopp om 4,6 Mdkr. Återköpen utgjorde en del av Bolagets avkastningsinriktade kapitalallokering med avsikt att öka det långsiktiga aktieägarvärdet. Förvärv inom ramen för de återköpsprogram som initierades 22 oktober 2026 får ske fram till Bolagets årsstämma 2027.

Den 18 juni 2026 inlöste Bolaget obligationerna om 400 000 000 EUR med ränta om 0,750 procent och förfallodag den 4 september 2026 (ISIN: XS2049767598).

Den 25 juni 2026 offentliggjorde Bolaget att det hade tecknat ett avtal med Wihlborgs om att avyttra fastigheter belägna i Malmö, Lund, Helsingborg, Ängelholm och Burlöv, till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 13,3 Mdkr. Samtliga medarbetare hos Bolaget som är stationerade på dessa orter kommer att övergå till Wihlborgs som en del av transaktionen. Fastigheternas totala uthyrningsbara yta uppgår till cirka 635 000 kvadratmeter och utgörs av kontor, samhällsfastigheter, lager/lättindustri, handel samt projekt/obebyggd mark. Transaktionen är villkorad av godkännande från Inspektionen för strategiska produkter, Konkurrensverket och vissa hyresgäster. Cirka 60 procent av likviden från transaktionen avses, i någon form, att distribueras till aktieägarna, medan resterande cirka 40 procent avses användas för att minska skuldsättningen. Den specifika formen för kapitaldistributionen till aktieägarna kommer att fastställas av styrelsen vid ett senare tillfälle.

I juni 2026 tecknade Bolaget och Ericsson två nya hyresavtal om totalt cirka 13 000 kvadratmeter i projekten Emerald House och Jubileumshuset i Hagastaden, Stockholm. Ericsson meddelade också att bolaget inte kommer att utnyttja sin option att minska ytan i sitt befintliga hyresavtal avseende projektet Infinity.

Den 30 juni 2026 offentliggjordes att Bolaget hade tecknat ett avtal med Alecta Fastigheter om att avyttra två kontorsfastigheter i Stockholm, till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 5,0 Mdkr. Fastigheternas totala uthyrningsbara yta uppgick till cirka 36 100 kvadratmeter. Per den 30 juni 2026 uppgick det årliga hyresvärdet till 237 Mkr och den ekonomiska uthyrningsgraden till 89,7 procent. Transaktionen var villkorad av godkännande från Konkurrensverket. Cirka 60 procent av likviden från transaktionen avses, i någon form, att distribueras till aktieägarna, medan resterande cirka 40 procent avses användas för att minska skuldsättningen. Den specifika formen för kapitaldistributionen till aktieägarna kommer att fastställas av styrelsen vid ett senare tillfälle.

Den 28 juli 2026 meddelade Bolaget att godkännandena från Konkurrensverket avseende avyttringarna till Wihlborgs respektive Alecta Fastigheter nu hade erhållits. Avyttringen till Wihlborgs var även villkorad av godkännanden från Inspektionen för strategiska produkter (ISP) och vissa berörda hyresgäster. Även dessa godkännanden har erhållits. Därmed har samtliga villkor för båda avyttringarna uppfyllts. Alecta tillträdde fastigheterna den 1 september 2026 och Wihlborgs 1 oktober 2026. Ett belopp motsvarande 60 procent av intäkterna från avyttringen till Wihlborgs är avsett att användas för ovan nämnda återköpsprogram initierade 22 oktober 2026.

Den 15 juli 2026 meddelade Bolaget att bolagets styrelse hade beslutat att inleda två aktieåterköpsprogram om sammanlagt högst 3,0 miljarder kronor, vilka löper från och med den 15 juli 2026 till och med Castellums årsstämma 2027. Under perioden 15 juli–21 augusti 2026 förvärvade Castellum 14 451 088 egna aktier till en sammanlagd köpeskilling om 1 923 472 377 kronor inom ramen för de två parallella aktieåterköpsprogrammen. Efter återköpen uppgick Castellums innehav av egna aktier till 38 895 088 aktier per den 21 augusti 2026. Syftet med aktieåterköpsprogrammen är att anpassa Castellums kapitalstruktur och därigenom på ett effektivt sätt bidra till ett ökat aktieägarvärde.

Den 25 september meddelade Bolaget att man förenklar organisationen och avser att gå från fyra regioner till två där Örjan Rystedt blir vd för Region Göta och Per Gawelin vd för Region Svea. Samtidigt strävar bolaget mot att minska sina administrativa kostnader med 15 procent, motsvarande cirka 100 mkr. I samband med förändringen lämnar Sven Stork och Mats Eriksson Castellum och bolagets ledningsgrupp.

7. Legala frågor och kompletterande information

Information om Grundprospektet

Grundprospektet har den 3 november 2026 godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 (”**Prospektförordningen**”). Finansinspektionen godkänner detta Grundprospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Grundprospekt. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Grundprospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Grundprospektet är giltigt i tolv månader efter datumet för godkännandet. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte vara tillämplig när Grundprospektet inte längre är giltigt.

Ansvarsförsäkran

Bolaget ansvarar för Grundprospektets innehåll och enligt Bolagets kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I den omfattning som följer av lag eller tillämpligt regelverk ansvarar även styrelsen i Bolaget för innehållet i detta Grundprospekt och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Varken Ledarbanken eller övriga Emissionsinstitut har verifierat Grundprospektets innehåll.

Kreditrating

Per datumet för detta Grundprospekts godkännande har Bolaget ett kreditbetyg (”**Rating**”) om ”Baa2” från kreditvärderingsinstitutet Moody’s Investors Service (”**Moodys**”). Moody’s är etablerade inom EU innan 7 juni 2010 och har registrerats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut. Lån utgivna under Bolagets MTN-program kan utges med eller utan specifik rating. Om ett Lån åsätts en rating så kan den komma att avvika från ovan angivna Rating. Det framgår av respektive låns Slutliga Villkor om lånet ifråga har åsatts en rating. En rating utgör ingen rekommendation om köp, försäljning eller innehav av värdepapper, och ratingen kan när som helst komma att justeras eller dras tillbaka. Det är vars och ens skyldighet att inhämta information om aktuell Rating då den kan vara föremål för ändring.

Nedanstående tabeller visar Moody’s kreditbetygsskala för långfristig upplåning.

Moody’s
Investment Grade
Aaa
Aa1
Aa2
Aa3
A1
A2
A3
Baa1
Baa2
Baa3
Non-Investment Grade
Ba1
Ba2
Ba3
B1
B2
B3

Moody's
Caa1
Caa2
Caa3
Ca
C

Information om trender

Förändringar i finansiell ställning, finansiellt resultat och framtidsutsikter

Det har inte ägt rum några väsentliga negativa förändringar i Koncernens framtidsutsikter sedan datumet för offentliggörandet av den senaste årsredovisningen från vilken finansiell information införlivats genom hänvisning till detta Grundprospekt.

Inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning eller finansiella resultat sedan datumet för utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken finansiell information har offentliggjorts och införlivats genom hänvisning till detta Grundprospekt.

Väsentliga avtal

Det förekommer inga väsentliga kontrakt som inte har ingåtts inom ramen för Emittentens normala verksamhet och som skulle kunna medföra att en medlem av Koncernen har en skyldighet eller rättighet som är väsentlig för Emittentens förmåga att fullgöra sina skyldigheter gentemot innehavare av MTN.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

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

Handlingar som införlivats genom hänvisning

Nedan angivna handlingar införlivas genom hänvisning och ska läsas som en del av detta Grundprospekt. Den information som framgår av de delar av nedan nämnda dokument som inte införlivas är antingen inte relevant för investerarna eller återfinns på annan plats i Grundprospektet.

Kvartalsrapport Q3 2026	**Sida**
Totalresultat för Koncernen i sammandrag	4
Balansräkning för Koncernen i sammandrag	8
Kassaflödesanalys för Koncernen	17
Förändring eget kapital	8

Årsredovisning 2025	**Sida**
Totalresultat för Koncernen	114
Balansräkning för Koncernen	115
Kassaflödesanalys	120
Förändring av eget kapital i koncernen	116
Redovisningsprinciper och noter	121 – 155
Revisionsberättelse	157 – 159

Årsredovisning 2024	
Totalresultat för Koncernen	131
Balansräkning för Koncernen	132
Kassaflödesanalys	137
Förändring av eget kapital i koncernen	133
Redovisningsprinciper och noter	138-167
Revisionsberättelse	169-171

Allmänna Villkor För att underlätta utökningar av Lån utgivna under tidigare prospekt införlivas: Allmänna Villkor av den 21 augusti 2017	
Allmänna Villkor av den 18 mars 2019 som framgår av Bolagets grundprospekt daterat den 16 april 2020	16-31
Allmänna villkor av den 9 november 2020 som framgår av Bolagets grundprospekt daterat den 10 november 2020	16-32

Bolagets räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Koncernredovisningarna för räkenskapsåren 2024 och 2025 har reviderats av Bolagets revisor. Utöver ovanstående har inga andra delar av Grundprospektet granskats av Bolagets revisor.

Länkar till införlivade handlingar:
Kvartalsrapport Q3 2026: https://storage.mfn.se/28024f1a-16f2-476a-a897-e1d953725afc/castellum-delarsrapport-januari-september-2026.pdf
Årsredovisning 2025: https://storage.mfn.se/bdbedb1a-d035-44f3-82ae-e7eb162bf884/castellum-arsredovisning-2025.pdf
Årsredovisning 2024: https://storage.mfn.se/e5bee0f6-b57d-4568-9ffb-c6fd34ab321a/castellum-arsredovisning-2024.pdf
Allmänna villkor av den 21 augusti 2017: https://www.castellum.se/siteassets/dokument/investerare/finansiering/mtn-program/documents/allmanna-villkor-21-augusti-2017.pdf/
Allmänna villkor av den 18 mars 2019: https://www.castellum.se/siteassets/dokument/investerare/finansiering/mtn-program/documents/grundprospekt-april-2020.pdf/
Allmänna villkor av den 9 november 2020: https://www.castellum.se/siteassets/dokument/investerare/finansiering/mtn-program/documents/grundprospekt-november-2020.pdf/

Införlivande av framtida finansiell information

Bolaget är inte skyldigt att offentliggöra tillägg enligt artikel 23.1 i förordning (EU) 2017/1129 för ny årlig finansiell information eller delårsinformation som offentliggörs under Grundprospektets giltighetstid. Genom hänvisning införlivas varje av Koncernens och Bolagets totalresultat, Koncernens och Bolagets balansräkning, Koncernens och Bolagets förändringar i eget kapital, Koncernens och Bolagets kassaflödesanalys, noter, nyckeltal, definitioner samt revisionsberättelse (såsom tillämpligt) i Koncernens bokslutskommuniké för 2026 samt delårsrapporter för perioderna 1 januari – 30 september 2026, 1 januari – 31 mars 2027, 1 januari – 30 juni 2027, samt i Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2026, som kommer att göras tillgänglig i elektronisk form på Bolagets webbplats https://www.castellum.se/investerare/rapporter-och-presentationer/ under Grundprospektets giltighetstid. Den nya finansiella informationen kommer publiceras på de datum som framgår av Bolagets finansiella kalender som finns tillgänglig på Bolagets webbplats (https://www.castellum.se/investerare/kalender/) eller sådant annat datum som offentliggörs genom pressmeddelande. Endast årsredovisningen för år 2026 måste revideras av Bolagets revisor, och övrig ny finansiell information kan därför komma att varken vara föremål för revidering eller översiktlig granskning av revisor.

Tillgängliga dokument

Bolagets bolagsordning och registreringsbevis finns tillgänglig på Bolagets hemsida https://www.castellum.se/investor-relations/bolagsstyrning/

Intressekonflikter

Emissionsinstituten, inklusive Ledarbanken, har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Koncernen än de som följer av deras roller under MTN-programmet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan genom MTN-programmet.

ADRESSER OCH KONTAKTUPPGIFTER

Emittent

Castellum AB (publ)
Lilla Bommen 5C, Box 2269, SE 403 14 Göteborg — Tel 031-60 74 00
www.castellum.se

Värdepapperscentral

Euroclear Nordics AB
Klarabergsviadukten 63, Box 191, 101 23 Stockholm — Tel 08-402 90 00
www.euroclear.com/sv.html

Verdipapirsentralen ASA
Postboks 4, 0051 Oslo — Tel +47 22 63 53 00
www.vps.no

Ledarbank

Nordea Bank Abp
Debt Capital Markets
Smålandsgatan 17, 105 71 Stockholm — Tel +46 10 156 93 61
www.nordea.se

Emissionsinstitut för köp och försäljning

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial
Norrmalmstorg 1, Box 7523, 103 92 Stockholm
Credit sales: — Tel 08-568 81 501

Nordea Bank Abp
Nordea Markets
Smålandsgatan 17, 105 71 Stockholm — Tel 08-407 90 85
Tel 08-407 91 11
Tel 08-407 92 03

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)
Debt Capital Markets
Kungsträdgårdsgatan 8, 106 40 Stockholm — Tel 08-506 232 19
Tel 08-506 230 82

Svenska Handelsbanken AB (publ)
Blasieholmstorg 11, 106 70 Stockholm
Credit Sales: — Tel 08-463 46 50

Swedbank AB (publ)
Corporates & Institutions
105 34 Stockholm
MTN-Desk — Tel 08-700 99 85
Stockholm — Tel 08-700 99 98
Göteborg — Tel 031-739 78 20

Legal rådgivare till Castellum AB (publ)

Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB
Järnvågen 1, 413 27 Göteborg — Tel 031-355 16 00