

SLÄTTÖ
FASTPARTNER
SPÅNGA

Slättö Fastpartner Spånga AB (publ)

avseende notering av

seniora obligationer med säkerhet och med rörlig ränta om
400 000 000 svenska kronor med förfallodatum 1 april 2023

ISIN: SE0012011872

Arrangör

 Pareto
Securities

Prospekt daterat 13 maj 2019

ROSCHIER

VIKTIG INFORMATION:

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av Slättö Fastpartner Spånga AB (publ) ("Emittenten", och tillsammans med dess dotterbolag, "Gruppen"), ett svenskt publikt aktiebolag med sitt huvudkontor på adressen Grev Turegatan 19, 114 38 Stockholm, org. nr 559077-0896, i samband med ansökan om notering av seniora obligationer med säkerhet och med rörlig ränta denominerade i svenska kronor ("SEK") ("Obligationerna") på företagsobligationslistan hos Nasdaq Stockholm Aktiebolag, org. nr 556420-8394 ("Nasdaq Stockholm") i enlighet med villkoren för Obligationerna ("Obligationsvillkoren"). Pareto Securities AB har agerat som arrangör i samband med emissionen av Obligationerna ("Arrangören"). Prospektet har upprättats i enlighet med standarderna och kraven i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och Kommissionens Förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ändrad genom Europaparlamentets och rådets direktiv (2010/73/EU) ("Prospektregleringen"). Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen med stöd av 2 kap. 25 och 26 §§ i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Finansinspektionens godkännande och registrering innebär inte att Finansinspektionen garanterar att den faktiska informationen som lämnas i Prospektet är korrekt och fullständig. Prospektet har endast upprättats på svenska och regleras av svensk lag och de svenska domstolarna har exklusiv behörighet att lösa eventuella tvister som härrör från eller uppstår i samband med Prospektet. Prospektet finns tillgängligt på Finansinspektionens webbplats (fi.se) och på Emittentens webbplats (slattofastpartnerspanga.com).

Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Emittentens revisor. Vissa siffror i Prospektet har varit föremål för avrundning och medför att de siffror som visas som totaler i Prospektet kan variera något från den exakta aritmetiska aggregeringen av de siffror som föregår dem. Prospektet ska läsas tillsammans med samtliga dokument som införlivats genom hänvisning och alla eventuella tillägg till Prospektet.

Investeringar i obligationer är inte lämpligt för alla investerare. Varje investerare bör därför utvärdera lämpligheten av en investering i Obligationerna mot bakgrund av sin egen situation. I synnerhet bör varje investerare:

- ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att genomföra en ändamålsenlig utvärdering av (i) Obligationerna, (ii) möjligheterna och riskerna i samband med en investering i Obligationerna samt (iii) informationen som finns i, eller är införlivad genom hänvisning till, Prospektet och eventuella tillägg;
- ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att, mot bakgrund av sin egen finansiella situation, kunna utvärdera en investering i Obligationerna samt den inverkan som en sådan investering kommer att ha på investerarens totala investeringsportfölj;
- ha tillräckliga finansiella medel och likvida tillgångar för att kunna bära de risker som en investering i Obligationerna medför, inklusive när kapital eller ränta betalas i en eller flera valutor, eller när valuta för kapital eller räntebetalningar skiljer sig från investerarens egen valuta;
- till fullo förstå villkoren för Obligationerna och de andra dokumenten som ingått i samband därmed och vara väl förtrogen med beteendet för eventuella relevanta index och finansiella marknader; samt
- vara kapabelt att utvärdera (själv eller med hjälp av rådgivare) möjliga scenarion för ekonomiska, räntenivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen och möjligheterna att bära riskerna.

Prospektet är inte ett erbjudande till försäljning eller en uppmaning till ett erbjudande att köpa Obligationer i någon jurisdiktion. Det har upprättats endast i syfte att notera Obligationerna på företagsobligationslistan hos Nasdaq Stockholm. Prospektet får inte distribueras i eller till något land där distributionen eller erbjudandet skulle kräva ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder eller strida mot reglerna för en sådan jurisdiktion. Personer som mottar Prospektet eller som förvärvat Obligationerna måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Det är upp till varje potentiell investerare att försäkra sig om att erbjudandet och försäljningen av Obligationerna efterlever all tillämplig värdepapperslagstiftning. Obligationerna har inte och kommer inte att registreras enligt U.S. Securities Act of 1933, såsom i kraft från tid till annan, eller någon annan amerikansk värdepapperslag och får inte saluföras eller säljas i USA, eller till, åt eller till förmån för, amerikanska personer. Obligationerna erbjuds och säljs utanför USA till köpare som inte är, eller inte köper åt, amerikanska personer som omfattas av Regulation S enligt U.S. Securities Act of 1933. Dessutom kan ett erbjudande eller försäljning av Obligationerna i USA av en återförsäljare, inom 40 dagar efter det senare av erbjudandets inledning och stängningsdatum, bryta mot registreringskraven enligt U.S. Securities Act of 1933 om ett sådant erbjudande eller försäljning av Obligationerna i USA av en återförsäljare kan bryta mot registreringskraven enligt U.S. Securities Act of 1933 om ett sådant erbjudande eller försäljning har gjorts på ett annat sätt än enligt ett undantag från registrering enligt U.S. Securities Act of 1933.

Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i Australien, Cypern, Hong Kong, Japan, Kanada, Italien, Nya Zeeland, Storbritannien, Sydafrika, USA (eller till någon amerikansk person), eller i något annat land där erbjudandet, försäljningen och leveransen av Obligationerna kan vara begränsade enligt lag.

Prospektet kan innehålla framtidsprognoser och antaganden gällande framtida marknadsförhållanden, verksamheter och resultat. Sådana framtidsprognoser och sådan information baseras antingen på övertygelser från Emittentens ledningsgrupp eller på antaganden baserade på information som finns tillgänglig för Gruppen. Ord såsom "överväger", "avser", "bedömer", "förväntar", "förutser", "planerar", och liknande uttryck indikerar några av dessa framtidsprognoser. Andra sådana prognoser kan identifieras genom kontexten. Alla framtidsprognoser i Prospektet är föremål för både kända och okända risker, osäkerheter och andra sådana faktorer vilket kan leda till att de faktiska resultaten, prestationerna eller bedriften för Gruppen väsentligen skiljer sig från framtida resultat, prestationer och bedrifter som uttrycks eller antyds genom sådana framtidsprognoser. Till det tillkommer att sådana framtidsprognoser baseras på ett antal antaganden gällande Gruppens nuvarande och framtida affärsverksamhetsstrategier och miljön som gruppen kommer bedriva verksamhet inom i framtiden. Även om Emittenten tror att prognoserna för, eller indikationerna för, framtida resultat, prestationer och bedrifter är baserade på rimliga antaganden och förväntningar så involverar de osäkerheter och är föremål för vissa risker som genom sin förekomst kan leda till att faktiska resultat skiljer sig väsentligt från vad som beskrivits i sådana prognoser och från tidigare resultat, prestationer och bedrifter. Vidare kan faktiska händelser och finansiella utfall skilja sig påtagligt från vad som beskrivits i sådana prognoser som ett resultat av förverkligandet av risker och andra faktorer som påverkar Gruppens verksamheter. Sådana faktorer av väsentlig natur nämns under avsnittet "*Risikfaktorer*" nedan.

Prospektet skall läsas tillsammans med alla dokument som införlivats genom hänvisning, se underavsnitt "*Dokument införlivade genom hänvisning*" under avsnittet "*Övrig information*" nedan, samt eventuella tillägg till Prospektet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4
DEFINITIONER	22
RISKFÄKTORER	25
KORT OM OBLIGATIONERNA	43
ANSVARSUTFÄSTELSE	48
BESKRIVNING AV VÄSENTLIGA AVTAL	49
BESKRIVNING AV GRUPPEN	51
STYRELSE OCH LEDNING	58
UTVALD FINANSIELL INFORMATION	62
HISTORISK FINANSIELL INFORMATION	80
ÖVRIG INFORMATION	84
SKATTEKONSEKVENSER I SVERIGE	87
BOLAGSSTYRNING	89
ADRESSER	92

SAMMANFATTNING

Prospektsammanfattningar består av punkter som ska innehålla viss information. Dessa punkter är numrerade i avsnitt A – E (A.1 – E.7).

Denna sammanfattning innehåller de punkter som krävs för en sammanfattning i ett prospekt för den aktuella typen av emittent och värdepapperserbjudande. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det förekomma luckor i punkternas numrering.

Även om en punkt i och för sig ska ingå i nu aktuell sammanfattning, kan det förekomma att relevant information beträffande sådan punkt saknas. I dessa fall innehåller sammanfattningen en kort beskrivning av informationskravet tillsammans med angivelsen "Ej tillämplig".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
A.1	Introduktion och varningar:	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet avseende Obligationerna med ISIN SE0012011872, emitterade av Emittenten. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i ett prospekt anförs vid domstol, kan den investerare som är kârändande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
A.2	Samtycke från Emittenten till finansiella mellanhänder:	Ej tillämplig.
AVSNITT B – EMITTENTEN OCH GARANTIGIVARE		
EMITTENTEN		
B.1	Företagsnamn och handelsbeteckning:	Emittentens företagsnamn tillika handelsbeteckning är Slättö Fastpartner Spånga AB (publ).
B.2	Säte och bolagsform:	Emittenten är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt med säte i Stockholm. Verksamheten regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen (2005:551).
B.4b	Viktiga trender i branschen:	Fastighetsbranschen påverkas i viss utsträckning av makroekonomiska faktorer så som exempelvis konjunkturcykler, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation och räntenivåer. Marknadsstörningar, särskilt på den nordiska fastighetsmarknaden, eller konjunkturedgångar på den globala marknaden kan ha en påverkan på branschen. De senaste åren har till stor del präglats av goda förutsättningar och stark tillväxt på fastighetsmarknaden. Det finns dock orostecken på marknaden att det har inträffat eller att det närmar sig ett trendbrott när prisutvecklingen på bostäder har stagnerat och finansieringsvillkoren har stramats åt.

		<p>Fastighetsbranschen påverkas också i stor utsträckning av förändringar på bostadsmarknaden inom ett visst avgränsat område. På senare tid har det, trots en fortsatt stor efterfrågan av bostäder, exempelvis funnits indikationer på en negativ utveckling av bostadsmarknaden i Stockholmsregionen, och investeringar på bostadsmarknaden i Stockholm medför därför betydande risker.</p>
B.5	Koncernstruktur:	<p>Emittentens direkta moderbolag, Slättö Fastpartner Holding AB (under namnändring från Goldcup 18430 AB) ("Moderbolaget") är skapad som ett samriskföretag (ett så kallat "Joint Venture") av Fastpartnerkoncernen (som genom Fastpartner AB (publ) ("Fastpartner") indirekt äger Emittenten till 40 procent) och Slättökoncernen (som genom Slättö VII Holding 4 AB indirekt äger Emittenten till 60 procent). Emittenten är moderbolag i en företagsgrupp och har ett helägt dotterbolag, Fastighetspartner Bromsten AB ("Dotterbolaget"). Dotterbolaget är i sin tur ägare av fastigheterna Stockholm Gustav 1 och Stockholm Gunhild 5 (gemensamt "Fastigheterna" och var för sig som "Fastigheten").</p> <p>Emittenten äger ytterligare ett antal dotterbolag, vilka framgår nedan. Det har ingåtts aktieöverlåtelseavtal avseende 6 stycken av aktiebolagen, vilka kommer frånträdas när detaljplanen för området i Bromstensstaden där Gruppen avser att uppföra bostäder vinner laga kraft.</p>
B.9	Resultatprognos och uppskattningar:	Ej tillämplig, prospektet innehåller inte någon resultatprognos.
B.10	Anmärkingar i revisionsberättelse:	Ej tillämplig, revisionsanmärkingar saknas.
B.12	Utvald historisk finansiell information:	<p>Sammanfattning av finansiell information</p> <p>Emittentens finansiella information för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.</p> <p>Emittentens konsoliderade finansiella information för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018 har upprättats i enlighet med IFRS som utfärdats av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningarna från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar Gruppen RFR 1, Kompletterande</p>

redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt årsredovisningslagen. Nedan jämförelseinformation för räkenskapsåret 2017 har tagits fram i samband med att Emittenten tagit fram konsoliderad finansiell information för Gruppen för räkenskapsåret 2018.

Emittentens räkenskaper för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017 och Emittentens konsoliderade räkenskaper (inbegripet jämförelsesiffror) för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018 har granskats av revisor.

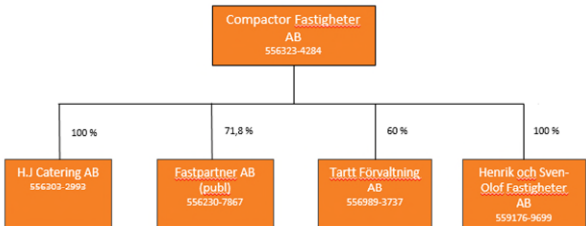
Emittentens finansiella information i sammandrag

Nedan följer utdrag av Emittentens senaste reviderade årsredovisning som visar räkenskapsåren 2017 och 2018 i utdrag.

	Avseende räkenskapsåret avslutat 31 december 2018 (reviderad)	Avseende perioden 21 september 2016 till 31 december 2017 (reviderad)
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	(TSEK)	
Resultat före skatt	100	131
Årets resultat	100	131
Summa totalresultat för året/perioden	100	131
	2018-12-31 (reviderad)	2017-12-31 (reviderad)
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	(TSEK)	
TILLGÅNGAR		
Summa tillgångar	55 093	54 654
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	1 181	211
Summa kortfristiga skulder	46 963	47 179
Summa eget kapital och skulder	55 093	54 654

	Avseende räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018 (reviderad)	Avseende perioden 21 september 2016 till 31 december 2017 (reviderad)
KASSAFLÖDESANALYS	(SEK)	
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	214	12 259
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	-50	-20 103
Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-200	7 924
Likvida medel vid årets slut	44	80
<p>Emittentens konsoliderade finansiella information i sammandrag</p> <p>Nedan följer utdrag av Emittentens senaste konsoliderade reviderade årsredovisning som visar räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018 samt jämförelsesiffror för perioden 8 mars 2017 till 31 december 2017 som tagits fram i samband med att årsredovisningen för 2018 upprättades.</p>		
	Avseende räkenskapsåret avslutat 31 december 2018 (reviderad)	Avseende perioden 8 mars 2017 till 31 december 2017 (reviderad)
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	(TSEK)	
Resultat före skatt	-50	-132
Årets resultat	-44	-298
Summa totalresultat för året/perioden	-44	-298
	2018-12-31 (reviderad)	2017-12-31 (reviderad)
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	(TSEK)	

	TILLGÅNGAR		
	Summa tillgångar	55 230	56 093
	EGET KAPITAL OCH SKULDER		
	Summa eget kapital	55 230	56 093
	Summa kortfristiga skulder	47 673	49 047
	Summa eget kapital och skulder	55 230	56 093
		Avseende räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018 (reviderad)	Avseende perioden 8 mars 2017 till 31 december 2017 (reviderad)
	KASSAFLÖDESANALYS	(SEK)	
	Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-2 967	-3 088
	Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
	Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	-200	7 314
	Likvida medel vid årets slut	1 059	4 226
	Väsentliga förändringar		
		Inga väsentliga förändringar i Emittentens framtidsutsikter har ägt rum sedan årsredovisningen för året som avslutades 31 december 2017. Emittenten är inte medveten om några väsentliga förändringar i den finansiella situationen eller ställning på marknaden som kan påverka Emittenten sedan årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 offentliggjordes, annat än utfärdandet av Obligationerna 1 april 2019.	
B.13	Händelser som nyligen har inträffat och som har en väsentlig inverkan på Emittentens solvens:	Detaljplanen för området där Gruppen avser att uppföra bostäder antogs av kommunen den 18 februari 2019, men överklagades den 19 mars 2019 av Länsstyrelsen. Om detaljplanen ej antas skulle det kunna ha en väsentlig inverkan på Emittentens solvens då Gruppen inte kan genomföra sina projekt som förväntat och Obligationerna måste återbetalas till innehavarna av Obligationerna (" Obligationsinnehavarna ").	
B.14	Emittentens beroende av övriga bolag inom Gruppen:	Emittenten är ett holdingbolag och bedriver en betydande del av sin verksamhet genom sina dotterbolag, däribland Dotterbolaget som äger Fastigheterna och är således beroende av att Dotterbolaget genererar vinster och intäkter.	
B.15	Beskrivning av huvudsaklig verksamhet:	Emittentens verksamhet är i huvudsak att äga och förvalta dotterbolag som i sin tur ska förvärva, utveckla och avyttra fastigheter.	

		Verksamhetsföremålet för Emittenten är att direkt och indirekt äga och förvalta fast och lös egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet.
B.16	Beskrivning av om Emittenten är direkt eller indirekt ägd eller kontrollerad och av vem och vad kontrollen består i:	Emittenten är helägt av Moderbolaget. Sven-Olof Johansson är ensam ägare av Compactor Fastigheter AB (" Compactor "), som i sin tur är majoritetsägare Fastpartner. Moderbolaget ägs till 40 procent av Fastpartner. Johan Karlsson är genom Brofund Group AB majoritetsägare i Slättö Invest AB som i sin tur, direkt och genom Slättö Förvaltning AB, kontrollerar en majoritet av rösterna i Slättö VII AB (" Slättö VII "). Slättö VII är ensam ägare av Slättö VII Holding 4 AB som i sin tur äger 60 procent av aktierna i Moderbolaget.
B.17	Kreditvärdighetsbetyg:	Ej tillämplig. Något kreditvärdighetsbetyg har inte ansökts om, eller tilldelats, Emittenten eller Emittentens skuldebrev.
B.18	Beskrivning av garantins art och tillämpningsområde:	Samtliga räntebetalningar under Obligationerna garanteras till 60 procent av Slättö VII och till 40 procent av Compactor (gemensamt " Garantivarna " och var för sig som en " Garantivare ") under ett garantiavtal (" Garantiavtalet ").
Garantivarna		
B.19 B.1	Företagsnamn och handelsbeteckning:	Garantivarnas företagsnamn tillika handelsbeteckning är Slättö VII AB respektive Compactor Fastigheter AB.
B.19 B.2	Säte och bolagsform:	Compactor Compactor är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt med säte i Stockholm. Compactors verksamhet regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Slättö VII Slättö VII är ett privat aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt med säte i Stockholm. Slättö VII:s verksamhet regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen (2005:551).
B.19 B.4b	Viktiga trender i branschen:	Compactor och Slättö VII verkar inom samma bransch som Emittenten, se avsnitt B.4b " Viktiga trender i branschen " ovan.
B.19 B.5	Koncernstruktur:	Compactor Compactor är ett publikt aktiebolag som ägs till 100 procent av Sven-Olof Johansson. Compactor är ett moderbolag till Fastpartner där Compactor är majoritetsägare. Fastpartner har i sin tur 153 direkt och indirekt ägda dotterbolag. Fastpartner äger även 40 procent av Moderbolaget. Nedan följer en översikt av gruppstrukturen.  <pre> graph TD CF[Compactor Fastigheter AB 556323-4284] -- 100% --> HJ[H.J. Catering AB 556202-2993] CF -- 71,8% --> FP[Fastpartner AB (publ) 556230-7867] CF -- 60% --> TF[Tårtt Förvaltning AB 556989-3737] CF -- 100% --> HSO[Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB 559176-9699] </pre>
		Slättö VII

		<p>Slättö VII är ett privat aktiebolag som ägs av Slättö Invest AB, Slättö Förvaltning AB och ett antal andra investerare. Slättö VII äger genom Slättö VII Holding 4 AB 60 procent av Moderbolaget. Nedan följer en översikt av gruppstrukturen.</p> <pre> graph TD S7[Slättö VII AB 556994-4464] S7 -- 49.99% --> S7PD[Slättö VII Project Development AB 559164-9855] S7 -- 100% --> S7PU[Slättö PU 15 AB (under namnändring till Slättö VII Holding 5 AB) 559153-7690] S7 -- 100% --> S7H4[Slättö VII Holding 4 AB 559103-6511] S7 -- 100% --> S7GC[Goldcup 18287 AB (under namnändring till Slättö VII Holding 3 AB) 559125-9092] S7 -- 100% --> S7H1[Slättö VII Holding 1 AB 559159-7512] S7 -- 100% --> S7H2[Slättö VII Holding 2 AB 559176-9699] </pre>															
B.19 B.9	Resultatprognos och uppskattningar:	Ej tillämplig, prospektet innehåller inte någon resultatprognos.															
B.19 B.10	Anmärkningar i revisionsberättelse:	Ej tillämplig.															
B.19 B.12	Utvald historisk finansiell information:	<p>Sammanfattning av finansiell information för Compactor och Slättö VII</p> <p>Compactors konsoliderade finansiella information för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2016 och 31 december 2017 har upprättats i enlighet med IFRS som utfärdats av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningarna från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de antagits av EU. Vidare tillämpar Compactorkoncernen RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt årsredovisningslagen.</p> <p>Slättö VII konsoliderade finansiella information för räkenskapsåren som avslutades 31 december 2017 och 31 december 2018 har upprättats i enlighet med IFRS som utfärdats av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningarna från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de antagits av EU. Vidare tillämpar Slättö VII-koncernen RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt årsredovisningslagen.</p> <p>Compactors konsoliderade finansiella information i sammandrag</p> <p>Nedan följer utdrag av Compactors senaste konsoliderade reviderade årsredovisning som visar åren 2016 och 2017.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Avseende räkenskapsåret avslutat 31 december 2017 (reviderad)</th> <th style="text-align: center;">Avseende räkenskapsåret avslutat 31 december 2016 (reviderad)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">(MSEK)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Resultat före finansiella poster</td> <td style="text-align: right;">1 904,4</td> <td style="text-align: right;">2 357,4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Resultat före skatt</td> <td style="text-align: right;">1 752,2</td> <td style="text-align: right;">2 130,1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Årets resultat</td> <td style="text-align: right;">1 471,6</td> <td style="text-align: right;">1 692,8</td> </tr> </tbody> </table>		Avseende räkenskapsåret avslutat 31 december 2017 (reviderad)	Avseende räkenskapsåret avslutat 31 december 2016 (reviderad)	RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	(MSEK)		Resultat före finansiella poster	1 904,4	2 357,4	Resultat före skatt	1 752,2	2 130,1	Årets resultat	1 471,6	1 692,8
	Avseende räkenskapsåret avslutat 31 december 2017 (reviderad)	Avseende räkenskapsåret avslutat 31 december 2016 (reviderad)															
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	(MSEK)																
Resultat före finansiella poster	1 904,4	2 357,4															
Resultat före skatt	1 752,2	2 130,1															
Årets resultat	1 471,6	1 692,8															

	Summa totalresultat för året	1 471,6	1 692,8
		2017-12-31 (reviderad)	2016-12-31 (reviderad)
	RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING	(MSEK)	
	TILLGÅNGAR		
	Summa tillgångar	21 905,0	19 007,6
	EGET KAPITAL OCH SKULDER		
	Summa eget kapital	7 602,0	6 356,8
	Summa kortfristiga skulder	5 154,4	5 387,5
	Summa eget kapital och skulder	21 905,0	19 007,6
		Avseende räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017 (reviderad)	Avseende räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2016 (reviderad)
	KASSAFLÖDESANALYS	(MSEK)	
	Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	591,3	454,5
	Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	-2 365,1	-244,2
	Nettokassaflöde från finansierings- verksamheten	1 208,7	399,4
	Likvida medel vid årets slut	254,5	819,6
	Compactors bokslutskommuniké i sammandrag		
	Nedan följer utdrag av Compactors senaste icke-reviderade bokslutskommuniké som visar året 2017 och 2018.		

		Avseende perioden 1 januari 2018 till 31 december 2018 (icke-reviderad)	Avseende perioden 1 januari 2017 till 31 december 2017 (icke- reviderad)
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT		(MSEK)	
Resultat före finansiella poster		2 181,9	1 904,4
Resultat före skatt		2 216,8	1 752,2
Årets resultat		1 885,6	1 471,6
Summa totalresultat för året		1 885,6	1 471,6
		2018-12-31 (icke-reviderad)	2017-12-31 (icke-reviderad)
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING		(MSEK)	
TILLGÅNGAR			
Summa tillgångar		24 694,2	21 905,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital		9 276,1	7 602,0
Summa kortfristiga skulder		5 096,9	5 154,4
Summa eget kapital och skulder		24 694,2	21 905,0
		Avseende perioden 1 januari 2018 till 31 december 2018 (icke-reviderad)	Avseende perioden 1 januari 2017 till 31 december 2017 (icke-reviderad)
KASSAFLÖDESANALYS		(MSEK)	
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		504,9	591,3
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten		-806,8	-2 365,1

	Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	762,5	1 208,7
	Likvida medel vid årets slut	715,1	254,5
<p>Slättö VIIs konsoliderade finansiella information i sammandrag</p> <p>Nedan följer utdrag av Slättö VIIs senaste konsoliderade reviderade årsredovisning som visar åren 2017 och 2018.</p>			
		Avseende räkenskapsåret avslutat 31 december 2018 (reviderad)	Avseende räkenskapsåret avslutat 31 december 2017 (reviderad)
RAPPORT ÖVER	TOTALRESULTAT	(TSEK)	
	Resultat före skatt	224 543	92 051
	Årets resultat	189 890	89 304
	Summa totalresultat för året	189 890	89 304
		2017-12-31 (reviderad)	2016-12-31 (reviderad)
RAPPORT ÖVER	FINANSIELL STÄLLNING	(TSEK)	
	TILLGÅNGAR		
	Summa tillgångar	719 172	87 465
	EGET KAPITAL OCH SKULDER		
	Summa eget kapital	1 051 551	397 406
	Summa kortfristiga skulder	134 397	289 578
	Summa eget kapital och skulder	1 762 050	847 655

		Avseende räkenskapsåret avslutat 31 december 2018 (reviderad)	Avseende räkenskapsåret avslutat 31 december 2017 (reviderad)
KASSAFLÖDESANALYS		(TSEK)	
	Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	152 552	132 815
	Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	-485 373	-146 575
	Nettokassaflöde från finansieringsverksamheten	437 060	9 557
	Likvida medel vid årets slut	122 608	18 369
<p>Väsentliga förändringar</p> <p>Inga väsentliga förändringar i Compactors framtidsutsikter har ägt rum sedan årsredovisningen för år 2017 offentliggjordes. Compactor är inte medveten om några väsentliga förändringar i den finansiella situationen eller ställning på marknaden som kan påverka Compactor sedan årsredovisningen för år 2017 offentliggjordes.</p> <p>Inga väsentliga förändringar i Slättö VII framtidsutsikter har ägt rum sedan årsredovisningen för år 2018 offentliggjordes. Slättö VII är inte medveten om några väsentliga förändringar i den finansiella situationen eller ställning på marknaden som kan påverka Slättö VII sedan årsredovisningen för år 2018 offentliggjordes.</p>			
B.19 B.13	Händelser som nyligen har inträffat och som har en väsentlig inverkan på Garantigivarnas solvens:	Det har inte skett några händelser nyligen som har haft en väsentlig inverkan på Garantigivarna på sådant sätt att det materiellt påverkar bedömningen av Garantigivarnas solvens.	
B.19 B.14	Garantigivarnas beroende av övriga bolag inom företagsgruppen:	Såväl Slättö VII och Compactor är holdingbolag och bedriver en betydande del av sin verksamhet genom sina direkta och indirekta dotterbolag och är således beroende av att dotterbolagen genererar vinster och intäkter.	
B.19 B.15	Beskrivning av huvudsaklig verksamhet:	<p>Compactor ska direkt eller via andelar i andra bolag äga och förvalta fastigheter och värdepapper samt lös egendom, bedriva värdepappershandel samt idka därmed förenlig verksamhet. Genom sina dotterbolag äger och förvaltar Compactor olika fastigheter samt investerar i olika fastighetsrelaterade tillgångar. Verksamhetsföremålet för Compactor är att direkt eller via andelar i andra bolag äga och förvalta fastigheter och värdepapper samt annan fast och lös egendom, att bedriva konsultverksamhet inom administration, företagsöverlåtelser och företagsledning, bedriva värdepappershandel samt idka annan därmed förenlig verksamhet.</p> <p>Slättö VII är ett av flera bolag inom Slättökoncernen vars huvudsakliga verksamhet består av investering i, förvaltning och utveckling av fastigheter. Verksamhetsföremålet för Slättö VII är att, direkt eller</p>	

		indirekt, äga, förvalta, utveckla, uthyra, sälja och investera i bolag, mark och fastigheter.
B.19 B.16	Beskrivning av om Garantigivarna är direkt eller indirekt ägd eller kontrollad och av vem och vad kontrollen består i:	Sven-Olof Johansson är ensam ägare av Compactor. Johan Karlsson är genom Brofund Group AB majoritetsägare i Slättö Invest AB, som i sin tur, direkt och genom Slättö Förvaltning AB, kontrollerar en majoritet av rösterna i Slättö VII.
B.19 B.17	Kredit-värdighetsbetyg:	Ej tillämplig.
AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
C.1	Värdepapper som tas upp för handel:	Till handel ska tas upp seniora obligationer med säkerhet till ett belopp om 400 000 000 svenska kronor (ISIN: SE0012011872).
C.2	Valuta för värdepapper som emitteras:	Obligationerna är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.5	Överlåtelse-restriktioner:	Obligationerna har inte och kommer inte registreras under U.S. Securities Act of 1933, i dess lydelse, eller någon annan amerikansk värdepapperslag. Med förbehåll för vissa undantag får innehavarna av Obligationerna inte erbjuda eller sälja Obligationerna i USA. Emittenten har inte åtagit sig att registrera Obligationerna under den amerikanska värdepapperslagen eller någon annan amerikansk värdepapperslag eller att godta alla erbjudanden för Obligationerna i framtiden. Till det tillkommer att Emittenten inte har registrerat Obligationerna under något annat lands värdepapperslagar. Det är upp till varje potentiell investerare att försäkra sig om att erbjudandet och försäljningen av Obligationerna efterlever all tillämplig värdepapperslag. I övrigt föreligger inga överlåtelseinskränkningar.
C.8	Rättigheter knutna till värdepappren inklusive rangordning:	<p>Rättigheter som sammanhänger med Obligationerna</p> <p>När Obligationerna emitterades var de skuldförbindelser i enlighet med lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument (1998:1479). Obligationerna innehåller en rätt till återbetalning av det nominella beloppet på återbetalningsdagen och ränta fram till återbetalningsdagen. I fall av vissa ägarförändringar i Emittenten har Obligationsinnehavarna rätt till att begära att Emittenten återköper Obligationsinnehavarnas alla, eller vissa, Obligationer till priset av 101 procent av Obligationernas utestående nominella belopp.</p> <p>Rangordning</p> <p>Obligationerna konstituerar direkta, generella, ovillkorliga, icke-efterställda och icke-säkerställda förpliktelser för Emittenten och ska vid varje givet tillfälle ranka i vart fall <i>pari passu</i> med alla direkta, ovillkorliga, icke-efterställda och icke-säkerställda förpliktelser för Emittenten, förutom sådana förpliktelser vilka följer av tvingande lag, och utan någon preferens de emellan.</p> <p>Begränsningar av rättigheter</p> <p>Rättigheterna under Obligationerna begränsas bland annat av en preskriptionstid om tio år från återbetalningsdagen vad gäller rätten till återbetalning av principalen samt en preskriptionstid om tre år från relevant förfallodag vad gäller rätten till betalning av ränta. Obligationsinnehavarna har vidare inte rätt, i enlighet med</p>

		Obligationsvillkoren, att föra talan avseende Obligationerna annat än genom en företrädare för innehavarna av Obligationerna.
C.9	Rättigheter knutna till värdepappren inklusive den nominella räntan, startdatum för ränteberäkningen, tid för räntebetalning, basräntan, löptid, avkastning och företrädare för instrumenten.	<p>Nominell ränta (inklusive indikation om avkastning)</p> <p>Obligationerna löper med en årlig, rörlig räntesats om STIBOR 3 månader (med räntegolv om noll procent) plus en marginal om 5,25 procent.</p> <p>STIBOR är en referensränta. Den visar ett genomsnitt av de räntesatser som ett antal banker, Stiborbanker, verksamma på den svenska penningmarknaden är villiga att låna ut till varandra utan säkerhet under olika löptider. Bankföreningen är huvudman och har det övergripande ansvaret för STIBOR. Stiborbankerna är Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB och Swedbank. Obligationerna har löptiden 3 månader som referensränta.</p> <p>Ränteförfallodagar</p> <p>Ränteförfallodagar är 1 april, 1 juli, 1 oktober och 1 januari varje år med start den 1 juli 2019. Ränta kommer ackumuleras från, men exklusive, emissionsdagen.</p> <p>Förfallotidpunkt och arrangemang för amortering av lån, inklusive återbetalningsproceduren</p> <p>Löptiden för Obligationerna är 4 år. Slutlig förfallodag för Obligationerna är 1 april 2023. Under Obligationernas löptid kommer ingen amortering att ske. Obligationerna återbetalas till utestående nominellt belopp, i sin helhet, på slutliga förfallodagen.</p> <p>Representant</p> <p>Obligationsinnehavarna företräds av Nordic Trustee & Agency AB (publ), org. nr. 556882-1879 ("Agenten" eller "Säkerhetsagenten").</p>
C.10	Förklaring avseende hur räntebelopp påverkas av underliggande derivat-instrument:	Ej tillämplig. Räntesatsen baseras inte på några derivata komponenter.
C.11	Listning:	Emittenten ämnar att notera Obligationerna vid företagsobligationslistan hos Nasdaq Stockholm senast 60 kalenderdagar efter emissionsdagen och med intentionen att fullgöra sådan notering inom 30 dagar från emissionsdagen.
AVSNITT D – RISKER		
D2	Huvudsakliga risker avseende Emittenten och Garantivarna:	Att investera i Obligationerna medför risker. Ett antal riskfaktorer och osäkerheter kan negativt påverka Bolagen och Koncernerna (båda som definierat nedan). De risker som presenteras i detta avsnitt är inte uttömmande och andra risker som ej beskrivs, som i nuläget inte är kända eller som i nuläget inte anses vara väsentliga, kan påverka Koncernernas framtida verksamhet, resultat och finansiella position och därför även Bolagens möjligheter att uppfylla dess åtaganden under Obligationsvillkoren. Vidare är riskfaktorerna inte rangordnade efter dess betydelse. Potentiella investerare bör noggrant studera informationen återgiven i detta avsnitt och göra en självständig utvärdering före en eventuell investering i Obligationerna.

	<p>Emittenten och Garantivarna kallas nedanför gemensamt för "Bolagen". Bolagen kallas tillsammans med deras respektive dotterbolag för en "Koncernen", och alla Koncerner kallas gemensamt för "Koncernerna". Fastigheter som ägs av Koncernerna kallas för en "Koncernfastighet" och gemensamt för "Koncernfastigheterna".</p> <p><u>Risker relaterade till Koncernerna</u></p> <p>Marknadsrisker Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, exempelvis konjunkturcykler, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation och räntenivåer. Marknadsstörningar och/eller konjunkturedgångar kan påverka Gruppens verksamhet negativt.</p> <p>Risker relaterade till Bostadsmarknaden En negativ utveckling av bostadsmarknaden i Stockholmsregionen, eller bostadsmarknaden i Sverige generellt, kan påverka Koncernfastigheternas marknadsvärde negativt.</p> <p>Miljörelaterade risker Koncernerna är exponerad för miljörisker eftersom Koncernerna under vissa förutsättningar kan bli ansvariga (eller ersättningsskyldiga) för åtgärder rörande förorenade fastigheter.</p> <p>Finansierings- och ränterisker Koncernerna är exponerade för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker. En Koncern kan komma att påverkas negativt om Koncernen inte kan erhålla nödvändig finansiering eller refinansiering av sina låneavtal på skäliga villkor, eller inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser. Koncernerna är vidare exponerad för ränterisker och det finns en risk för att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler får en negativ påverkan på Koncernerna.</p> <p>Försäkringsrisk Det finns en risk för att en Koncern inte har tillräckligt försäkringsskydd och inte får en tillräcklig försäkringsersättning vid olyckor och skador.</p> <p>Skatterisker Koncernerna är utsatta för risken att Koncernernas skatteförpliktelser kan komma att öka. De nya begränsningarna i avdragsrätten som infördes i januari 2019 kan resultera i att Koncernernas skattebelastning komma att öka.</p> <p><u>Risker relaterade till Emittenten och Gruppen</u></p> <p>Geografisk koncentration Gruppen är verksam i Spånga/Bromsten i de nordvästra delarna av centrala Stockholm. Gruppen är därför starkt beroende av utvecklingen av, och kan i högre utsträckning påverkas av förändringar på, bostadsmarknaden inom detta specifika område. En negativ utveckling av bostadsmarknaden i Stockholmsregionen eller i Spånga/Bromsten kan påverka Fastigheternas marknadsvärde negativt.</p> <p>Konstruktion- och byggnadstekniska risker Gruppen ska utveckla bostäder på Fastigheterna. Tillverkningsfel, skador och föroreningar på Fastigheterna som ägs av Gruppen kan leda till betydande oförutsedda kostnader och restriktioner om hur byggnationer på Fastigheterna kan utföras.</p>
--	--

		<p>Risker relaterade till forward funding-transaktioner Emittenten har ingått flertalet forward funding-transaktioner avseende fastigheter. Detta innebär att det slutliga anskaffningspriset för de sålda fastigheterna kommer att bestämmas så snart byggnationen av bostäderna är färdigställda och utifrån upplupna kostnader för byggnationen. Det finns en risk, om kostnaderna är större än planerat, att Gruppen får bära sådana kostnader eller att vinsten av försäljningen av fastigheterna blir mindre än beräknat.</p> <p>Förvärv av Fastigheterna Emittenten ska erlagga en tilläggsköpeskilling om 800 000 000 svenska kronor avseende andelarna i Dotterbolaget så snart detaljplanen för Fastigheterna vunnit laga kraft. Om detaljplanen vinner laga kraft och Gruppen inte erhåller nödvändiga tillstånd eller beslut riskerar Gruppen att erlagga tilläggsköpeskillingen utan möjlighet att genomföra projektet på Fastigheterna som planerat.</p> <p>Beroende av detaljplan, bygglov, lagar, tillstånd och beslut För att Gruppen ska kunna genomföra Projektet på avsett sätt krävs flera tillstånd, däribland detaljplan och erforderliga bygglov. Projektet befinner sig i ett tidigt stadium och Gruppen har ännu inte erhållit alla nödvändiga tillstånd. Exempelvis har ny detaljplan ej vunnit laga kraft och bygglov samt andra tillstånd för byggstart ännu inte erhållits. Det finns en risk att de nödvändiga tillstånden och besluten för Fastigheterna försenas eller inte beviljas eller erhålls, vilket kan ha negativ inverkan på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Projektrisker Projektet på Fastigheterna är i ett tidigt stadium och byggnationerna på Fastigheterna har inte påbörjats. Gruppen är därför utsatt för risker relaterat till förseningar, att kostnaderna överstiger uppskattad budget eller att projektet blir avbrutna. Gruppen är även utsatt för risken att inte få nödvändiga tillstånd för det planerade projektet.</p> <p>Efterfrågan av projekten Gruppen kommer generera kassaflöden genom avyttring av Fastigheterna (helt eller delvis) och/eller bostäder. Gruppen är utsatt för risker avseende minskad, eller ingen, efterfrågan av Fastigheterna, projektet och bostäderna vilket skulle försvåra, eller omöjliggöra, de planerade avyttringarna.</p>
D.3	Huvudsakliga risker avseende värdepapperna:	<p>Kreditrisk Obligationsinnehavarna har en kreditrisk i förhållande till Emittenten. Obligationsinnehavarnas möjlighet att erhålla betalning under Obligationsvillkoren är därför beroende av Emittentens och Garantigivarnas (som tillämpligt) möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utveckling av Bolagens verksamhet och finansiella ställning. En ökad kreditrisk kan även leda till en högre riskpremie för Obligationerna.</p> <p>En försämring av Emittentens finansiella ställningar minskar även Emittentens möjligheter att erhålla finansiering vid Obligationernas förfallodag, vilket kan påverka Emittentens möjlighet att uppfylla sina åtaganden under Obligationsvillkoren.</p> <p>Refinansieringsrisk Gruppen kommer så småningom vara tvungen att refinansiera all utestående skuld, inklusive Obligationerna. Gruppens förmåga att framgångsrikt refinansiera all skuld är beroende av de villkor som erbjuds</p>

	<p>på kapitalmarknaden samt Gruppens finansiella ställning vid det tillfället. Gruppens möjligheter till finansiering kan därför vara obefintlig eller endast ske på ofördelaktiga villkor, vilket kan påverka möjligheterna till återbetalning under Obligationerna.</p> <p>Ränterisker Värdet på Obligationerna avgörs av ett flertal faktorer och en av de viktigaste är marknadsräntan. Investeringar i Obligationerna medför en risk att Obligationernas marknadsvärde blir negativt påverkat av en förändring av marknadsräntan.</p> <p>Förmåga att efterleva Obligationsvillkoren Om Emittenten inte lyckas efterleva Obligationsvillkoren kan detta leda till uppsägning, vilket kan leda till en förtida återbetalning av Obligationerna. Det finns en risk att Emittenten inte kommer att ha tillräckligt med medel vid tidpunkten för återbetalningen.</p> <p>Marknadsvärdet på Obligationerna kan variera Det finns en risk att marknadsvärdet på Obligationerna blir föremål för väsentliga fluktuationer.</p> <p>Likviditetsrisk och andrahandsmarknad Emittenten avser att notera Obligationerna på Nasdaq Stockholm. Även om Obligationerna upptas till handel på en reglerad marknad finns det en risk att en aktiv handel i Obligationerna inte uppstår eller inte består.</p> <p>En likviditetsbrist på marknaden kan ha en negativ påverkan på marknadsvärdet av Obligationerna och det nominella beloppet på Obligationerna behöver inte vara indikativt för det faktiska marknadsvärdet. Innehavarna kan därför sakna möjlighet att sälja sina Obligationer vid önskad tidpunkt eller till ett pris som ger avkastning jämförbar med liknande investeringar för vilka det finns en likvid andrahandsmarknad.</p> <p>Befintlig skuld, insolvens i dotterbolag och strukturell efterställning Vid händelse av insolvens, likvidation eller annan liknande händelse i något av Emittentens dotterbolag ska samtliga borgenärer till sådana dotterbolag ha företräde till full täckning av deras respektive fordringar ur dotterbolagets tillgångar framför Emittentens rätt till betalning i dess egenskap av aktieägare. Det finns därmed en risk att Emittenten och dess tillgångar inte skulle vara skyddade från krav från dotterbolagens fordringsägare, vare sig ett sådant krav härrör från lagstiftning, avtal eller annan rättslig norm. I synnerhet innebär detta att ett dotterbolag kan uppta ytterligare skuld samt ställa säkerhet för sådan skuld och att ett dotterbolags borgenärer i sådana fall kommer att ha prioritet framför Obligationssinnehavarna, vilket kan påverka Obligationssinnehavarna möjligheter till återbetalning under Obligationsvillkoren.</p> <p>Risker relaterade till transaktionssäkerheten Även om Emittentens förpliktelser gentemot Obligationssinnehavarna kommer att säkerställas genom förstahandspant över aktierna i Emittenten, säkerhet över vissa koncerninterna lån från Emittenten till dess dotterbolag samt genom pant över vissa bankkonton är det inte säkert att intäkterna från en realisering av säkerheterna kommer vara tillräckligt för att vid given tidpunkt täcka den skuld som finns gentemot Obligationssinnehavarna.</p> <p>Risker relaterade till realisering av säkerhet Om Emittenten, vars aktier har pantsatts till förmån för Obligationssinnehavarna, är föremål för konkurs, avveckling, likvidation,</p>
--	---

		<p>upplösning, företagsrekonstruktion, förvaltning eller annat konkurs- eller insolvensförfarande kan de pantsatta aktierna ha begränsat värde eftersom Emittentens alla förpliktelser, inklusive Obligationerna (vilka rangordnas pari passu), måste uppfyllas först, vilket potentiellt kan innebära att få eller inga av Emittentens tillgångar återstår att användas till förmån för Obligationssinnehavarna.</p> <p>Risker relaterade till förtida återbetalning och partiell återbetalning av Obligationerna Emittenten har rätt att återlösa obligationerna i sin helhet och, i vissa fall, rätt att göra partiella återbetalningar av Obligationerna. Det finns en risk att marknadsvärdet av Obligationerna kan vara högre än beloppet för den förtida återbetalningen av Emittenten och att det inte är möjligt för Obligationssinnehavarna att återinvestera sådana intäkter till en effektiv ränta som är lika hög som räntan under Obligationerna, eller överhuvudtaget. En partiell förtida återbetalning kan även negativt påverka likviditeten av Obligationerna och Obligationernas marknadsvärde.</p> <p>Risker på grund av att villkoren för utbetalning inte har uppfyllts Om inte alla villkor för utbetalning uppfyllts inom 6 månader från emissionsdagen ska Emittenten lösa in alla Obligationer till ett belopp som motsvarar 101 procent av Obligationernas utestående nominella belopp tillsammans med upplupen, men obetald, ränta. Som en följd av detta finns det en risk för att Obligationssinnehavarna får mindre ränta eller kapitalbelopp än förväntat.</p> <p>Valutarisk Utländska investerare kan drabbas av valutarisk om de beräknar sin investering i en annan valuta än svenska kronor.</p> <p>Förändrad lagstiftning Förändrad lagstiftning, inklusive ikraftträdandet av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/1011 (Benchmarkförordningen) och MiFID II och MiFIR, kan negativt påverka marknadsvärdet och likviditeten av Obligationerna.</p>
AVSNITT E – ERBJUDANDE		
E.2b	Motiv till erbjudandet och användning av medel:	Emittenten har använt eller kommer att använda likviden från emissionen av Obligationerna för att (i) finansiera del av tilläggsköpeskillingen för förvärvet av Fastigheterna, (ii) deponera medel för räntebetalningar under Obligationerna på ett spärrat räntekonto, (iii) finansiera investeringar i Fastigheterna för bostadsutveckling, (iv) finansiera generella bolagsändamål för Gruppen (inklusive driftkostnader och ränta under byggkreditiv) och (v) finansiera transaktionskostnader i samband med emissionen av Obligationerna.
E.3	Erbjudandet och dess villkor:	Ej tillämplig.
E.4	Väsentliga intressen och intressekonflikter:	<p>Arrangören, Agenten och Säkerhetsagenten har affärsintressen som är normala på finansmarknaden.</p> <p>Vissa styrelseledamöter har privata intressen i Emittenten och Garantigivarna genom deras innehav av aktier, direkt eller indirekt, i Emittenten och/eller Garantigivarna. Styrelseledamöterna kan agera som ledamöter eller i ledningspositioner i andra bolag eller ha väsentliga aktieinnehav i andra bolag och, i sådan utsträckning andra bolag deltar i projekt i vilka Emittenten eller en Garantigivare också kan komma att delta, kan dessa styrelseledamöter eller medlemmar av företagsledningen ha en intressekonflikt vid förhandlingar och ingående av avtal vid deltagande i sådana projekt. Vid händelse av att en sådan</p>

		intressekonflikt uppstår vid ett styrelsemöte för Emittenten eller en Garantigivare, ska en styrelseledamot som har en sådan intressekonflikt avstå från att rösta för eller emot godkännandet av ett deltagande i ett sådant projekt, eller villkoren för deltagandet i ett sådant projekt. Förutom det tidigare nämnda, har inga av styrelseledamöterna eller företagsledningen några privata intressen och/eller andra skyldigheter som kan strida mot Emittenten och Garantigivarnas intressen.
E.7	Beräknade kostnader som debiteras investerare av Emittenten:	Ej tillämplig. Inga kostnader åläggs investerarna.

DEFINITIONER

"**Agenten**" avser Nordic Trustee & Agency AB (publ), org nr. 556882-1879.

"**Arrangören**" avser Pareto Securities AB, org. nr. 556206-8956.

"**Avtalen**" avser Obligationsvillkoren och Garantiavtalet.

"**Bankdag**" avser en dag i Sverige förutom söndag eller annan allmän helgdag. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska under denna definition betraktas som allmänna helgdagar.

"**Bolagen**" avser Emittenten och Garantigivarna.

"**Dotterbolaget**" avser Emittentens dotterbolag, Fastighetspartner Bromsten AB.

"**Compactor**" avser Compactor Fastigheter AB, org. nr. 556323-4284.

"**Compactorkoncernen**" avser Compactor och dess dotterbolag.

"**Emittenten**" avser Slättö Fastpartner Spånga AB (publ), org. nr. 559077-0896.

"**Eget Kapital**" avser, i enlighet med Redovisningsprinciperna, den konsoliderade summan av (i) bundet eget kapital, (ii) fritt eget kapital och (iii) eventuella efterställda lån.

"**Fastigheterna**" avser fastigheterna Stockholm Gustav 1 och Stockholm Gunhild 5, och var och en för sig, en "**Fastighet**".

"**Fastpartnerkoncernen**" avser Fastpartner AB och dess dotterbolag.

"**Garantiavtalet**" avser garantiavtalet mellan Garantigivarna och Agenten.

"**Garantigivarna**" avser Slättö VII och Compactor, och var och en för sig, en "**Garantigivare**".

"**Fastpartner**" avser Fastpartner AB (publ), org. nr. 556230-7867.

"**Gruppen**" avser Emittenten och dess dotterbolag.

"**Inlösendag**" avser den dag då de relevanta Obligationerna ska återbetalas eller inlösas i enlighet med Obligationsvillkoren.

"**Koncernen**" avser:

(i) Emittenten; eller

(ii) en Garantigivare,

tillsammans med dess dotterbolag, och alla Koncerner kallas gemensamt för "**Koncernerna**".

"**Koncernfastighet**" avser en fastighet ägd av en Koncern, och alla Koncernfastigheter kallas gemensamt för "**Koncernfastigheterna**".

"**Moderbolaget**" avser Emittentens moderbolag, Slättö Fastpartner Holding AB (under namnändring från Goldcup 18430 AB), org. nr. 559199-8298.

"**Nominellt Belopp**" avser i förhållande till varje Obligation det Initiala Nominella Beloppet (så som definierat i avsnittet "*Kort om Obligationerna*") minus det aggregerade beloppet som Obligationen delvis har återbetalats.

"**Obligationerna**" avser de seniora obligationerna med säkerhet (ISIN: SE0012011872) om 400 000 000 svenska kronor, emitterade av Emittenten den 1 april 2019.

"**Obligationssinnehavare**" avser en innehavare av Obligationerna.

"**Obligationsvillkoren**" avser villkoren för Obligationerna ingånget mellan Emittenten och Agenten, daterat 27 mars 2019.

"**Projektet**" avser bostadsutvecklingen på Fastigheterna.

"**Redovisningsprinciperna**" avser International Financial Reporting Standards ("**IFRS**") i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder (eller som antagen eller ändrad från tid till annan).

"**Slättö VII**" avser Slättö VII AB, org. nr. 556994-4464.

"**Slättökoncernen**" avser Slättö VII AB och dess dotterbolag.

"**Säkerhetsagenten**" avser Nordic Trustee & Agency AB (publ), org nr. 556882-1879.

"**Totala Tillgångar**" avser det konsoliderade bokförda värdet på alla tillgångar i Gruppen beräknat i enlighet med Redovisningsprinciperna.

"**Återbetalningspremie**" avser:

- (a) vid varje tidpunkt från, och inklusive, Emissionsdagen till, men exklusive, datumet som infaller 24 månader efter Emissionsdagen till ett belopp per Obligation motsvarande 102,625 procent av det Nominella Beloppet plus återstående räntebetalningar upp till, och inklusive, datumet som infaller 24 månader efter Emissionsdagen, tillsammans med upplupen men obetald ränta;
- (b) vid varje tidpunkt från, och inklusive, datumet som infaller 24 månader efter Emissionsdagen till, men exklusive, den första Bankdagen som infaller 30 månader efter Emissionsdagen till ett belopp per Obligation som motsvarar 102,625 procent av det Nominella beloppet, tillsammans med upplupen men obetald ränta;
- (c) vid varje tidpunkt från, och inklusive, den första Bankdagen som infaller 30 månader efter Emissionsdagen till, men exklusive, den första Bankdagen som infaller 36 månader efter Emissionsdagen till ett belopp per Obligation som motsvarar 101,313 procent av det Nominella Beloppet, tillsammans med upplupen men obetald ränta;
- (d) vid varje tidpunkt från, och inklusive, den första Bankdagen som infaller 36 månader efter Emissionsdagen till, men exklusive, den första Bankdagen som infaller 42 månader efter Emissionsdagen till ett belopp per Obligation som

motsvarar 100,788 procent av det Nominella Beloppet, tillsammans med upplupen men obetald ränta;

- (e) vid varje tidpunkt från, och inklusive, den första Bankdagen som infaller 42 månader efter Emissionsdagen till, men exklusive, den första Bankdagen som infaller 45 månader efter Emissionsdagen till ett belopp per Obligation som motsvarar 100,525 procent av det Nominella Beloppet, tillsammans med upplupen men obetald ränta; eller
- (f) vid varje tidpunkt från, och inklusive, den första Bankdagen som infaller 45 månader efter Emissionsdagen till, men exklusive, Förfallodagen (såsom definierat i avsnittet "*Kort om Obligationerna*") till ett belopp per Obligation som motsvarar 100,00 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald ränta.

RISKFAKTORER

Investeringar i obligationer medför alltid risk och detta gäller även en investering i Obligationerna. Ett antal faktorer, både inom och utom Bolagens kontroll, påverkar eller kan påverka Koncernernas vinst, finansiella position och Obligationerna. Nedanför beskrivs, utan någon inbördes ordning, och utan anspråk på att vara uttömmande, riskfaktorerna och signifikanta omständigheter av väsentlig vikt för Koncernernas affärer och framtida affärsutveckling. Riskfaktorerna som för närvarande är aktuella, både vad gäller generella risker gällande Koncernernas verksamhet och risker relaterade direkt till Obligationerna i deras egenskap av finansiella instrument, är beskrivna nedan. Syftet är att beskriva risker som är relaterade till Koncernernas affärsverksamhet och således även Bolagens förmåga att fullfölja sina åtaganden i enlighet med Obligationsvillkoren och även marknadsriskerna associerade med Obligationerna.

Före ett beslut tas om att förvärva Obligationerna bör varje potentiell investerare noggrant överväga riskfaktorerna beskrivna nedan, samt även all annan information som tillhandahållits gällande Koncernerna och Obligationerna. Därtill måste en investerare själv, eller tillsammans med dennes finansiella och andra rådgivare, från sitt eget perspektiv göra en generell utvärdering av externa faktorer, annan tillhandahållen information och generell information om marknaderna på vilka Koncernerna bedriver sin affärsverksamhet. En investerare bör därför ha adekvat kunskap att utvärdera riskfaktorerna och även ha tillräcklig finansiell styrka för att bära dessa risker.

I detta avsnitt redogörs för samtliga de väsentliga riskfaktorer som Emittenten identifierat. Tillkommande riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller inte anses vara väsentliga kan också komma att påverka Koncernernas framtida verksamheter, prestationer, resultat och finansiella position och, således, även Emittentens möjlighet att fullfölja sina åtaganden i enlighet med Obligationsvillkoren och en Garantigivares möjlighet att fullfölja sina åtaganden under Garantiavtalet.

Alla riskfaktorer beskrivna nedan kan potentiellt påtagligt påverka Koncernernas verksamheter, finansiella position och resultat. Detta skulle i sin tur påverka Bolagens möjligheter att fullfölja sina åtagande i enlighet med Avtalen (såsom tillämpligt).

Riskfaktorerna nedan presenteras utan någon inbördes ordning.

Marknadsspecifika risker

Marknadsrisker

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, exempelvis konjunkturcykler, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation och räntenivåer. Marknadsstörningar, särskilt på den nordiska fastighetsmarknaden, eller konjunkturedgångar på den globala marknaden, kan påverka Koncernernas kunders finansiella ställning och på så vis påverka efterfrågan av Koncernernas produkter och möjlighet att ingå avtal med Koncernerna, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket i slutändan kan påverka Bolagens möjlighet att uppfylla sina betalningsåtaganden under Avtalen. Vidare skulle en försämrad global ekonomi, minskad likviditet på den svenska marknaden för bostadsfastigheter eller minskad efterfrågan på Koncernernas produkter eller tjänster negativt påverka Koncernernas verksamhet, intäkter, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till geografisk koncentration

Koncernerna är beroende av utvecklingen av, och kan i högre utsträckning påverkas av förändringar på bostadsmarknaden i Sverige, och i synnerhet i Stockholmsområdet. På senare tid har det exempelvis funnits indikationer på en negativ utveckling av bostadsmarknaden i Stockholmsregionen, vilket innebär att investeringar på bostadsmarknaden i Stockholm medför betydande risker. Det finns en risk för att en negativ utveckling av bostadsmarknaden i Stockholmsregionen, eller på bostadsmarknaden generellt, kan påverka Koncernernas verksamhet, intäkter, resultat och finansiella ställning negativt.

Konkurrensutsatt marknad

Koncernerna verkar på en konkurrensutsatt marknad och Koncernerna har ett antal konkurrenter. Dessa konkurrenter kan växa sig starkare i framtiden, till exempel genom en högre grad av koncentration på de relevanta marknaderna. En Koncerns konkurrensmöjligheter beror bland annat på Koncernens förmåga att förutse förändringar och trender på marknaden och att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Om en Koncern inte klarar av att möta ökad konkurrens från befintliga och nya aktörer på marknaden, eller om Koncernen misslyckas med att reagera på befintliga och framtida marknadsbehov, kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Koncernspecifika risker

Tekniska och byggnadsrisker

Investeringar i fastigheter, byggnationer och fastighetsförvaltning medför alltid en teknisk risk i förhållande till Koncernfastigheternas verksamhet (och fastigheter generellt), inklusive tillverkningsfel, dolda fel och skador (inklusive sådana skador som orsakats av brand eller naturkatastrofer) samt föroreningar. Sådana former av tekniska problem eller föroreningar kan resultera i betydande oförutsedda kostnader eller att byggnationer inte kan utföras som planerat. Om det i framtiden uppstår tekniska problem rörande Koncernfastigheterna kan detta avsevärt öka kostnaderna som är hänförliga till Koncernfastigheterna, vilket i sin tur kan få en negativ inverkan på Koncernernas verksamhet, resultat och finansiella ställning, och kan således påverka Bolagens möjlighet att fullfölja sina betalningsåtaganden under Avtalen.

Miljörelaterade risker

Enligt gällande svensk miljölagstiftning är den verksamhetsutövare som har bidragit till föroreningar och miljöskador eller den som har förvärvat en fastighet och som vid förvärvet borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig för miljösaneringen. Om förorenaren inte kan identifieras eller lokaliseras finns det en risk för att fastighetsägaren i sin tur ansvarar för avhjälpande och där tillhörande kostnader. Vidare, om användningsområdet för en fastighet ändras och används för bostadsrelaterade ändamål kan kraven bli högre vilket innebär att fastighetsägaren kan ådra sig kostnader för efterbehandling och uppstädning för att kunna använda fastigheten enligt önskemål.

Det finns risk för att ett bolag i en Koncern, i egenskap av fastighetsägare, kan hållas ansvarig för avhjälpande avseende föroreningar av en fastighet och att de nödvändiga saneringsåtgärderna medför stora kostnader, vilket kan ha väsentlig negativ inverkan på en Koncerns verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket i sin tur kan påverka Emittenten eller Garantgivarens förmåga att uppfylla sina betalningsåtaganden under Avtalen (såsom tillämpligt).

Skuldsättning inom en Koncern och ränterisk

Koncernerna har ingått skuldförbindelser för att finansiera sin verksamhet. Det finns en risk att sådan finansiering genererar räntekostnader som är högre än de vinster investeringar medför. Att låna kapital för att göra investeringar kommer att öka en Koncerns exponering mot kapitalförluster och högre räntekostnader. Ränta på en Koncerns lån från tid till annan är föremål för fluktueringar i de tillämpliga räntesatserna. Högre räntor kan negativt påverka en Koncerns verksamhet, intäkter och finansiella ställning.

Bolagens beroende av dotterbolag

Bolagen är holdingbolag och innehåller inga tillgångar av betydelse utöver aktierna i sina dotterbolag. Bolagen är därför beroende av tillräckliga intäkter och kassaflöde från sina dotterbolags verksamheter. Följaktligen är Bolagen beroende av dotterbolagens tillgång till likvida medel och dess rättsliga möjlighet att göra vinstutdelning, vilken från tid till annan kan vara begränsad av lagar och regler. Minskade intäkter eller minskat kassaflöde kan ha en väsentligt negativ effekt på Bolagens finansiella ställning, och dess möjlighet att uppfylla sina betalningsåtaganden under Avtalen.

Skydd för know-how och förlust av nyckelmedarbetare

Koncernernas framtida utveckling beror till stor del på färdigheterna, erfarenheterna och engagemanget hos sina nyckelmedarbetare och rådgivare. Sådana personer har även en omfattande kännedom om branschen i allmänhet och om Koncernen i synnerhet. Det är viktigt för en Koncerns framtida verksamhet och utveckling att Koncernen har möjlighet att behålla, och när så krävs även rekrytera, erfaren och skicklig personal. Om en Koncern skulle bli oförmögen att behålla eller rekrytera sådan personal, finns risk för att detta har en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av varumärken

Koncernerna är beroende av sina varumärken och marknadsföring, och Koncernerna är utsatt för risken för förlorad attraktivitet och anseende på marknaden. En nedgång i attraktiviteten och anseendet på marknaden för en Koncern (inbegripet relevanta varumärken) kan uppkomma bland annat genom ett undermåligt produktbudande, negativ publicitet (vare sig det är rättfärdigt eller inte) eller misslyckade investeringar för att hålla produkter uppdaterade och attraktiva för kunder. Det finns en risk att en Koncern, eller Koncernerna, misslyckas med att bygga upp och upprätthålla sin attraktivitet och sitt anseende på marknaden, och därmed på sikt medföra en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Försäkringsrisk

Det finns en risk för att en Koncern inte kan bibehålla sitt försäkringsskydd på godtagbara villkor. Om Koncernen är oförmögen att bibehålla sitt försäkringsskydd på godtagbara villkor, eller om framtida krav överstiger eller faller utanför Koncernens försäkringsskydd kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Rättsliga tvister och processer

Koncernerna är för närvarande inte involverad i några väsentliga rättsliga tvister eller förfaranden. Det finns dock en risk att en Koncern kan bli involverad i legala tvister eller föremål för andra rättsliga förfaranden i framtiden. Tvister av olika slag kan vara tidskrävande, störa den normala verksamheten, innebära stora summor och resultera i betydande kostnader samt därutöver risker i relation till

Koncernens anseende, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skatter och avgifter

Koncernerna bedriver sin verksamhet i överensstämmelse med dess tolkning av tillämpliga skatteregler och tillämpliga krav och beslut. Det finns en risk att en Koncern eller Koncernens rådgivares tolkning och Koncernens tillämpning av lagar, bestämmelser och rättspraxis inte har varit, eller inte kommer vara, korrekt eller att regler och praxis kan komma att ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Vid en sådan händelse kan en Koncerns skatteförpliktelser öka, vilket kan ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Skatterevisioner kan exempelvis omfatta nekade ränteavdrag, skattetillägg på direkt eller indirekt försäljning av fastigheter och/eller underskottsavdrag som förverkas. Exempelvis har ny skattelagstiftning avseende generella begränsningar för ränteavdrag trätt i kraft i januari 2019, vilket kan ha en negativ inverkan på Koncernernas resultat och finansiella ställning framöver.

Refinansieringsrisk

Det finns en risk att en Koncern eller dess dotterbolag kommer vara tvungen att refinansiera viss eller all av dess utestående skuld, inklusive Obligationerna. En Koncerns förmåga att framgångsrikt refinansiera sina skulder beror bland annat på de rådande villkoren på kapitalmarknaderna och dess finansiella ställning vid en sådan given tidpunkt. Även om villkoren på kapitalmarknaderna förbättras finns det en risk att en Koncerns tillgång till finansiering inte är tillgänglig på konkurrenskraftiga villkor, eller inte tillgänglig överhuvudtaget. Skulle en Koncern bli oförmögen att refinansiera sina skulder på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, skulle det ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning samt på Obligationens innehavarnas möjlighet till att få betalt under Obligationens finansiering.

Förmåga att efterleva sina lånevillkor

Bolagen och dess dotterbolag är skyldiga att efterleva villkoren under sina respektive lånefinansieringar. Omständigheter utanför Bolagens kontroll, inkluderat förändringar i ekonomiska och affärsmässiga förhållanden inom de områden Bolagen bedriver verksamhet, kan påverka Bolagen och dess dotterbolags förmåga att efterleva sina särskilda åtaganden under sina lånevillkor. Överträdelser av villkoren i ett låneavtal, inklusive Obligationens villkoren, kan vara en grund för uppsägning vilket kan leda till en förtida återbetalning av ett lån vilket i sin tur resulterar i att ett bolag inom en Koncern måste återbetala lånet. Det finns en risk att ett sådant bolag inte kommer att ha tillräckligt med medel vid tidpunkten för en sådan återbetalning, vilket skulle ha en väsentligt negativ inverkan på en Koncerns finansiella ställning och, vid en förtida återbetalning av Obligationerna, Obligationens innehavarnas möjlighet till att få betalt under Obligationens finansiering.

Förmåga att betala skuld

En Koncerns förmåga att betala sina skulder, inklusive Emittentens förmåga att betala sina skulder under Obligationerna, beror bland annat på Koncernens framtida finansiella och affärsmässiga utveckling vilket kommer att påverkas av nuvarande ekonomiska förhållanden samt av finansiella, affärsmässiga, regulatoriska faktorer och andra faktorer – vilka av några ligger utanför en Koncerns kontroll. Om ett bolag inom en Koncerns rörelseresultat är otillräckligt för att betala sin nuvarande och framtida skuld kommer ett sådant bolag tvingas att minska eller skjuta upp sin affärsverksamhet, sina förvärv eller investeringar samt tvingas att sälja sina tillgångar, omstrukturera eller refinansiera sin skuld och/eller inhämta ytterligare kapital. Det finns en risk att ett sådant bolag inte kommer att

kunna utföra någon av dessa åtgärder på tillfredsställande villkor eller överhuvudtaget. Detta skulle negativt påverka en Koncerns verksamhet, intäkter, resultat och finansiella ställning.

Begränsningar i förhållande till dotterbolag

Alla tillgångar är ägda av, och alla intäkter genereras av, Bolagens dotterbolag. Dotterbolagen är ur en rättslig synvinkel åtskilda från Bolagen och har ingen förpliktelse att utföra betalningar till Bolagen från de intäkter som genereras från deras respektive verksamheter. Dotterbolagens förmåga att genomföra betalningar till Bolagen begränsas bland annat av tillgången till likvida medel samt av rättsliga begränsningar (exempelvis avseende restriktioner i förhållande till värdeöverföringar).

Om Bolagen saknar förmåga att erhålla likvida medel genom utdelning eller genom annan värdeöverföring från ett eller flera dotterbolag kan detta påverka Bolagens förmåga att uppfylla sina betalningsåtaganden under Avtalen vilket kan ha en negativ påverkan på Bolagens verksamhet, intäkter, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till Emittenten

Miljörelaterade risker avseende Fastigheterna

Olika föroreningar har identifierats på Fastigheterna, vilka sannolikt härrör från tidigare industriell användning av Fastigheterna och av en annan närliggande fastighet. Delar av de identifierade föroreningarna på Fastigheterna kommer inte att kräva några åtgärder för avhjälpande av Gruppen, men å andra sidan måste Gruppen vidta vissa saneringsåtgärder avseende några av de identifierade föroreningarna. Gruppen har beräknat att kostnaderna för att genomföra de nödvändiga åtgärderna uppgår till cirka 50 000 000 svenska kronor. Enligt aktieöverlåtelseavtalet, vid vilket Dotterbolaget förvärvades, har Gruppen åtagit sig att täcka kostnader för miljöproblem eller kontamineringar på Fastigheterna upp till ett belopp om 10 000 000 svenska kronor. Eventuella belopp över 10 000 000 svenska kronor fördelas, enligt ovan nämnda aktieöverlåtelseavtal, jämnt mellan Gruppen och säljaren. Det finns risk för att Dotterbolaget i egenskap av fastighetsägare kan hållas ansvarig för ytterligare avhjälpande avseende föroreningar av Fastigheterna, att ytterligare föroreningar kommer att identifieras på Fastigheterna, att de nödvändiga saneringsåtgärderna medför högre kostnader än beräknat och/eller att säljaren kanske inte kan bära sin del av kostnaderna, vilket kan ha väsentlig negativ inverkan på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket i sin tur kan påverka Emittentens förmåga att uppfylla sina betalningsåtaganden under Obligationsfinansieringen.

Med anledning av att det har identifierats föroreningar på Fastigheterna kan det finnas restriktioner i förhållande till hur byggnationer kan utföras på Fastigheterna, vilket i sin tur kan få en negativ inverkan på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning, och kan således påverka Emittentens möjlighet att fullfölja sina betalningsåtaganden under Obligationsvillkoren.

Risker relaterade till forward funding-transaktioner

Gruppen har ingått flertalet aktieöverlåtelseavtal med en investeringsfond förvaltd av Barings. Enligt aktieöverlåtelseavtalen förvärvar köparna ett antal, av Gruppen nyetablerade, aktiebolag som äger delar av fastigheten Stockholm Gunhild 5. Transaktionerna kommer utföras på basis av ett forward funding-konceptet, innebärandes att köparen ingår ett överlåtelseavtal med Emittenten där köparen förvärvar delar av fastigheten Stockholm Gunhild 5 och att de nyetablerade fastighetsbolagen därefter ingår projektavtal med Emittenten. Baserat på en tidigare överenskommen budget och utvecklingsplan finansierar köparen byggnationen av bostadslägenheter på egendomen. Det slutliga anskaffningspriset för fastigheten kommer att bestämmas så snart byggnationen av bostadslägenheterna är färdigställda varmed Gruppen kommer att erhålla del av eventuell vinst. Det

finns dock en risk att byggnationen av bostadslägenheterna försenas av diverse olika anledningar eller att kostnaden Projektet kan överstiga den uppskattade budgeten och att Gruppen kan behöva bära sådana kostnader (det vill säga om kostnaderna för byggnationen överstiger intäkterna kan Gruppen behöva ersätta förvärvaren), vilket kan få en negativ inverkan på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket i sin tur kan inverka på Emittentens möjlighet att uppfylla sina betalningsåtaganden under Obligationsfinansieringen.

Fastighetsöverlåtelsen avseende en del av Stockholm Gunhild 5 kommer vidare involvera en fastighetsreglering av fastigheten när detaljplanen har vunnit laga kraft. Det finns risk för att fastighetsregleringen inte möter de lagstadgade krav som finns, vilket kan leda till avslag från Lantmäteriet. När en fastighet är föremål för fastighetsreglering så måste överlåtaren eller förvärvaren initiera ansökan inom sex månader från datumet för överlåtelseavtalet för att inte ansökan ska förfalla. Skulle fastighetsregleringen bli försenad så kan det ha negativ inverkan på Gruppens kassaflöde och avkastning.

Åtaganden under avtalet relaterade till Projektet

Enligt aktieöverlåtelseavtalet avseende andelarna i Dotterbolaget är Emittenten skyldig att erlægga en tilläggsköpeskillning om 800 000 000 svenska kronor till säljaren efter det att detaljplanen för Fastigheterna vunnit laga kraft. Kommunfullmäktige beslutade den 18 februari 2019 att anta detaljplanen, men beslut blev överklagat av länsstyrelsen den 19 mars 2019. Det är ovisst när detaljplanen kommer slutgiltigt antas, och det finns även en risk att beslutet om detaljplanen blir upphävt, se ytterligare information och risker under avsnittet "*Risker relaterade till förtida inlösen av Obligationerna på grund av att förutsättningarna för utbetalning inte har uppfyllts*" nedan. Vidare finns det även risk för att detaljplanen vinner laga kraft utan att Gruppen har erhållit nödvändiga tillstånd eller beslut eller ingått nödvändiga avtal, vilket kan resultera i att Gruppen kan behöva betala tilläggsköpeskillningen utan möjlighet att genomföra Projektet enligt plan. Till exempel finns risk för att Gruppen inte erhåller nödvändiga bygglov för att ingå avyttringsavtal avseende Projektet och/eller lägenheterna eller att sådana avtal endast kan ingås under mindre fördelaktiga villkor än förväntat. Förverkligandet av dessa risker kan inverka negativt på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan inverka på Emittentens möjlighet att uppfylla sina betalningsåtaganden under Obligationsfinansieringen.

Dotterbolaget har ingått ett exploateringsavtal avseende Fastigheterna. Genom exploateringsavtalet har Dotterbolaget åtagit sig flertalet förpliktelser gentemot Stockholms kommun. Till exempel så har Dotterbolaget åtagit sig att uppföra ett plank samt att upplåta mark till kommunen. Vidare finns i exploateringsavtalet en vitesklausul om 200 000 000 svenska kronor. Om Dotterbolaget inte kan uppfylla sina åtaganden enligt avtalet kan Dotterbolaget bli tvunget att ersätta kommunen för kontraktsbrottet och kommunen kan utkräva vitet. Det finns också risk för att kommunen inte kan uppfylla sina åtaganden enligt avtalet. Om Dotterbolaget och kommunen misslyckas med att uppfylla sina åtaganden enligt exploateringsavtalet kan det leda till försening i byggnationen av Projektet, vilket i sin tur kan leda till oförutsedda kostnader för Gruppen, vilket kan inverka negativt på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning och således även på Emittentens möjlighet att uppfylla sina betalningsåtaganden under Obligationsfinansieringen.

Risker med anledning av krav enligt detaljplanen

Enligt den föreslagna detaljplanen för Fastigheterna krävs att en förskola byggs på Fastigheterna i samband med projektet. Förhandlingar med Stockholms kommun angående förskoleverksamheten pågår. Det finns en risk att Gruppen inte har möjlighet att hitta en hyresgäst som kan utföra förskoleverksamheten, eller att hyresavtalet ingås under mindre fördelaktiga villkor än förväntat,

vilket kan leda till minskade hyresinkomster för Gruppen negativt påverka Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket i sin tur kan inverka på Emittentens möjlighet att uppfylla sina betalningsåtaganden under Obligationsfinansieringen.

Risker kopplade till projektet

De pågående Projekten på Fastigheterna är i ett tidigt stadium och de avsedda byggnationerna på Fastigheterna har ännu inte påbörjats. Fastighetsprojekt är under de inledande stadierna generellt sett utsatta för betydande risker och värdet av förvärvet beror på hur väl fastighetsprojekten genomförs. Fastighetsutvecklingsprojekt medför risker relaterade till bland annat detaljplanen, erhållandet av bygglov, rivningslov och andra nödvändiga tillstånd, erhållandet av entreprenad, slutförandet av byggnationen och avyttringen av Projekten och/eller lägenheterna. Vidare så kan restriktioner i relation till byggnationen finnas på grund av föroreningar på Fastigheterna. Det finns risk för att projekten försenas av diverse anledningar, till exempel på grund av ovan nämnda restriktioner, eller att kostnaderna överstiger den uppskattade budgeten. Projekten kan bli avbrutna eller bli dyrare och därför frambringa mindre vinst än vad som beräknats av Emittenten och få en negativ inverkan på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan inverka på Emittentens möjlighet att uppfylla sina betalningsåtaganden under Obligationsfinansieringen.

Risker kopplade till att upphandla ett byggkontrakt

I dagsläget finns inget bindande avtal mellan Gruppen och någon entreprenör avseende utförandet av Projektet. Om Gruppen misslyckas att upphandla ett byggkontrakt för Projektet eller inte lyckas att upphandla ett byggkontrakt på rimliga villkor, eller på villkor som kostnadsberäkningarna och prognoserna för projektet har baserats på, kan det ha en negativ inverkan på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket i sin tur kan påverka Emittentens förmåga att uppfylla sina betalningsåtaganden under Obligationsfinansieringen.

Vidare finns en risk att entreprenören, i egenskap av motpart under byggkontraktet för Projektet, inte uppfyller sina skyldigheter och åtaganden enligt kontraktet, blir insolvent eller går i konkurs. Skulle detta inträffa kan Gruppen vara oförmögen att upphandla ett jämförbart byggkontrakt på likvärdiga villkor, eller något byggkontrakt överhuvudtaget, vilket kan resultera i förseningar eller ökade kostnader för Projektet, vilket i sin tur kan ha en negativ effekt på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning och påverka Emittentens förmåga att uppfylla sina betalningsåtaganden under Obligationsfinansieringen.

Beroende av detaljplan, bygglov, lagar, tillstånd och beslut

För att Gruppen ska kunna genomföra Projektet på avsett sätt krävs flera tillstånd, däribland detaljplan och erforderliga bygglov. Projektet befinner sig i ett tidigt stadium och Gruppen har ännu inte erhållit alla nödvändiga tillstånd. Exempelvis har ny detaljplan ej vunnit laga kraft och bygglov samt andra tillstånd för byggstart ännu inte erhållits. Avseende antagandet av detaljplanen, se vidare under avsnittet "*Åtaganden under avtalet relaterade till Projektet*".

Det finns en risk att de nödvändiga tillstånden och besluten för Fastigheterna inte beviljas eller erhålls. Om de nödvändiga tillstånden försenas, exempelvis med anledning av att dessa överklagas, eller beviljas med oförutsedda förbehåll eller andra villkor än förväntat, eller om tillståndsgivarnas beslutspraxis och den politiska inriktningen förändras i framtiden, kan Projektet komma att försenas eller uppbära ytterligare kostnader, eller kan en köpare av en lägenhet i Projektet komma att häva köpet om den överenskomna tillträdesdagen är väsentligen förskjuten, vilket kan ha negativ inverkan

på Emittentens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket i sin tur kan påverka Emittentens förmåga att uppfylla sina betalningsåtaganden under Obligationsfinansieringen.

Vidare kan nu nämnda tillstånd och beslut överklagas. En överklagandeprocess kan bli långvarig och det finns därför en risk för att en sådan process skulle försena Projektet under en betydande tidsperiod. En överklagandeprocess kan också komma att öka kostnaderna för Projektet, vilket skulle kunna påverka Emittentens intäkter och finansiella ställning negativt och således negativt påverka Emittentens förmåga att uppfylla sina betalningsåtaganden under Obligationsfinansieringen.

Risker avseende Fastigheterna

Avkastningen från Fastigheterna och/eller Projektet beror bland annat till stor del på Gruppens förmåga att slutföra den avsedda försäljningen av Projektet och/eller lägenheterna, kostnader och utgifter för kapitalförvaltning, förbättringsåtgärder och fastighetsförvaltning, såväl som på förändringar i marknadsvärdet av Fastigheterna och lägenheterna. Både Fastigheternas värde och Gruppens förmåga att avhända sig Projektet och/eller lägenheterna när Projektet färdigställts kan också påverkas av konkurrensen från andra fastighetsägare, eller av potentiella köparens uppfattning eller av Fastigheternas och/eller Projektets attraktivitet, bekvämlighet och säkerhet.

Om Gruppen upplever en minskning i marknadsvärdet av Fastigheterna och/eller Projektet, kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan påverka Gruppens möjlighet att uppfylla sina betalningsåtaganden under Obligationsfinansieringen.

Risker kopplade till efterfrågan av Projektet

Dotterbolaget kommer att generera kassaflöden främst genom avyttringen av Fastigheterna (helt eller delvis) och/eller lägenheterna. Dotterbolaget är därför beroende av att utveckla Projektet framgångsrikt och hitta en köpare till Projektet/lägenheterna.

Efterfrågan på fastighetsprojekt och lägenheter samt köpeviljan hos kunder är beroende av hur väl de aktuella bostäderna motsvarar efterfrågan på marknaden, trenderna på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på bostäder, demografiska faktorer, löneutvecklingen, avkastning på sparande och investeringar, sysselsättningsgraden, skatte- och avgiftsnivåerna samt andra faktorer som generellt påverkar hushållens ekonomi. Vidare påverkas kunders betalningsförmåga av möjligheten för hushållen att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, ränteutvecklingen för bolån, samt av legala, eller av långgivare tillämpade, krav och regler för maximal belåning och amorteringar. Om kunders vilja eller förmåga att betala för bostäder minskar, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan påverka Emittentens möjlighet att uppfylla sina betalningsåtaganden under Obligationsfinansieringen.

Även om det planerade Projektet slutförts finns det ingen garanti för att Gruppen kommer att kunna ingå avyttringsavtal med köpare som är villiga att förvärva lägenheterna och/eller Fastigheterna (helt eller delvis) till det förväntade priset. Om något hinder uppstår som gör det omöjligt att slutföra Projektet kan Gruppen bli skyldig att avyttra Fastigheterna eller Projektet för att Emittenten ska kunna betala tillbaka Obligationsfinansieringen. Vid sådana händelser kan värdet på Fastigheterna eller Projektet minskas betydligt, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Gruppens finansiella ställning, vilket kan påverka Emittentens förmåga att uppfylla sina betalningsåtaganden under Obligationsfinansieringen.

Risker kopplade till värderingen av Fastigheterna

Värderingen av Fastigheterna och Projektet utgör endast indikerade framtida värden. För att uppnå det indikerade värdet måste samtliga nödvändiga bygglov och tillstånd ha erhållits och vunnit laga kraft, byggnationerna måste ha färdigställt i enlighet med den budget som ligger till grund för värderingen och i övrigt ska inga hinder eller avvikelser ha uppkommit under byggnationen och lägenheterna ska ha sålts och till fulla överlåtit.

Inga byggavtal har ingåtts för Projektet och inga bindande överenskommelser avseende försäljningen av lägenheterna inom Projektet har heller ingåtts. Vidare har inte de nödvändiga byggloven eller klartecken för byggstart erhållits. Det uppskattade värdet av Fastigheterna och Projektet motsvarar därför inte marknadsvärdena vid tidpunkten för emissionen under Obligationsfinansieringen och som konsekvens av detta uppnås inte heller de estimerade värdena för Fastigheten respektive Projektet vid en eventuell utmätning före Projektets färdigställande.

Risker relaterade till geografisk koncentration

Gruppen är verksam i Spånga/Bromsten i de nordvästra delarna av centrala Stockholm. Gruppen är därför särskilt beroende av utvecklingen av, och kan i högre utsträckning påverkas av förändringar på, bostadsmarknaden inom detta specifika område. Det finns en risk för att en negativ utveckling av bostadsmarknaden i Spånga/Bromsten kan ha en negativ påverkan på Gruppens verksamhet, intäkter, resultat och finansiella ställning negativt.

Risker relaterade till Garantigivare

Projektutveckling

Garantigivarnas verksamhet omfattar till stor del av projektutveckling av fastigheter, inklusive nybyggnation. Det är således en förutsättning för Garantigivarnas fortsatta utveckling att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. Möjligheten att genomföra projektutveckling av fastigheter med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av ett antal faktorer såsom att Garantigivarna kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat bygg, projektering, produktionsledning och försäljning, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Garantigivarna acceptabla villkor.

Vidare är Garantigivarnas projektutveckling av fastigheter beroende av löpande och finansiering av nya projekt på för Garantigivarna acceptabla villkor, innefattande bland annat tillgång till nya fastigheter för nybyggnation.

Möjligheten att genomföra projektutveckling av fastigheter med ekonomisk lönsamhet kan dessutom bland annat påverkas av om projekten i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan, om efterfrågan eller pris på bostäder generellt förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter, samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader i projekten.

Vid såväl nyproduktion som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade nyproduktioner, eller ökade kostnader för nyproduktion och förvaltning av Garantigivarnas fastigheter.

Vidare kan det inte uteslutas att Garantigivarna inte kommer att erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för nyproduktion eller ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att fastighetsutvecklingsprojekt försenas, fördröjas eller inte kan genomföras.

Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller ont någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Garantigivarnas verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till fastighetstransaktioner

Inom ramen för Garantigivarnas verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerheter och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger osäkerheter beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut, uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick, m.m. Sådana osäkerheter kan leda till fördröjningar av projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader, vilket kan ha en väsentligt negativ inverkan på Garantigivarnas finansiella ställning.

Risker kopplade till marknaden och efterfrågan på projekt

Garantigivarna genererar kassaflöde till stor del genom försäljning av projekt. Garantigivarna är därför beroende av att finna lämpliga projekt att förvärva, utveckla dem framgångsrikt och hitta köpare till projekten. Om Garantigivarna inte kontinuerligt hittar nya projekt att utveckla och sedan sälja, kan Garantigivarnas verksamhet påverkas negativt. Viljan och förmågan att betala för bostäderna beror bland annat på hur väl de ifrågavarande bostäderna motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på fastighetsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på bostäder, demografiska faktorer, löneutvecklingen, avkastning på sparande och investeringar, sysselsättningen, skatte- och avgiftsnivåer och andra faktorer som generellt påverkar hushållens ekonomi. Vidare påverkas betalningsförmågan av möjligheten för hushållen att göra ränteavdrag, erhålla lånefinansiering, bolåneränteutvecklingen, samt av de lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, reglerna för maximal belåning och amorteringar. Om kunders vilja eller förmåga att betala för de av Garantigivarna byggda eller utvecklade bostäderna minskar, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Garantigivarnas verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till hyresavtal och hyresintäkter

Compactorkoncernen äger och förvaltar fastigheter. Den större delen av Compactors hyresavtal är, helt eller delvis, kopplade till konsumentprisindex vilket innebar att avtalen är, helt eller delvis, inflationsjusterade. Om Compactorkoncernens kostnader ökar i större omfattning på grund av inflationen och andra orsaker än vad Compactorkoncernens kompenseras för genom sådan indexering skulle ha en väsentlig negativ inverkan på Compactors verksamhet, resultat och finansiella position. Vidare finns det en risk för att Compactorkoncernen inte alltid kommer att kunna teckna hyresavtal som helt eller delvis kompenserar för inflation.

Om en eller flera av Compactorkoncernens viktigaste hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, ställer in sina betalningar, avstår från att förnya eller förlänga sina hyreskontrakt efter hyreskontraktets utgång eller om hyresnivåerna generellt skulle sjunka skulle detta leda till att hyresintäkterna minskar, vilket skulle påverka Compactorkoncernens likviditet negativt.

Den generella risken avseende hyresnivån är hänförlig till utvecklingen av marknadsräntorna. En långsiktig negativ utveckling av marknadsräntorna kan påverka Compactorkoncernen negativt. Om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle uppstå skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på Compactorkoncernens verksamhet, vinst och finansiella ställning.

Risker relaterade till drifts-, underhålls- och finansieringskostnader

En stor kostnad för Compactorkoncernen är fastighetskostnader i form av bland annat el, vatten, uppvärmning och underhåll samt fastighetsskatt och tomträttsavgälder.

Stigande priser på kostnader för el, värme, vatten, tomträttsavgälder eller fastighetsskatt medför ökade kostnader för Compactorkoncernen i den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal och att denna kostnad kan överföras på hyresgästen. Följaktligen kan ökade sådana kostnader ha en negativ inverkan på Compactorkoncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Vidare finansierar Compactorkoncernen sin verksamhet med olika finansieringsupplägg. Compactors möjlighet att fullfölja sina betalningsåtaganden under finansieringslösningarna är beroende av flertalet faktorer, däribland Compactors möjlighet att vara framgångsrik i bedrivandet av sin affärsmässiga verksamhet, vilket i sin tur påverkas av rådande ekonomiska förhållanden och andra finansiella, affärsmässiga och regulatoriska faktorer, av vilka några är utanför Compactors kontroll. Om Compactorkoncernens rörelseresultat inte är tillräckligt för att betala nuvarande och framtida skulder, kan Compactorkoncernen bli tvungna att vidta åtgärder för att minska eller senarelägga sin verksamhet, sina förvärv eller investeringar, vilket kan ha en väsentligt negativ effekt på Compactorkoncernen och koncerns verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till Obligationerna

Benchmarkförordningen

Processen för att bestämma STIBOR och andra ränterelaterade referensvärden bestäms av ett antal olika lagar och förordningar. Vissa av dessa akter och förordningar har redan genomförts medan andra ska genomföras i den kommande närtiden. Det största initiativet i det här hänseendet är Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/1011 ("**Benchmarkförordningen**"). Benchmarkförordningen trädde i kraft den 1 januari 2018. Benchmarkförordningen innehåller bestämmelser om referensvärden, bidragandet av indata till referensvärden och användandet av referensvärden inom den Europeiska Unionen. Effekterna av Benchmarkförordningen kan ännu inte till fullo avgöras på grund av, bland annat, den begränsade tidsperioden som förordningen har varit tillämplig. Det finns dock en risk att Benchmarkförordningen kommer att påverka hur särskilda referensvärden bestäms och hur de utvecklas i framtiden. Detta kan, exempelvis, leda till ökad rörlighet av vissa referensvärden. En ytterligare potentiell risk är att ökade administrativa krav och därmed ökad regulatorisk risk, kan avskräcka marknadsaktörer från att delta i produktionen av referensvärden, eller att vissa referensvärden upphör att erbjudas. Om detta skulle hända för ett referensvärde som används för Obligationerna skulle det kunna ha en negativ effekt för Obligationsinnehavarna.

Likviditetsrisk

I januari 2018 trädde MiFID II och MiFIR i kraft. I enlighet med de nya regelverken har rapporterings- och transparenskraven ökat på marknaden för fasta ränteinstrument. Som en konsekvens av detta kan finansiella institutioner som agerar som förmedlare i handeln med finansiella instrument påverkas så att deras intresse för att handla med finansiella instrument för egen räkning minskar. Skulle denna risk materialiseras kan det ha en negativ påverkan på likviditeten för Obligationerna vilket skulle ha en negativ inverkan på Obligationernas värde.

Kreditrisk

Obligationssinnehavarna har en kreditrisk gentemot Emittenten. Obligationssinnehavarnas möjlighet att motta betalning under Obligationerna är därmed beroende av Bolagens förmåga att infria sina betalningsskyldigheter, vilket i stor utsträckning är beroende av resultatet av respektive Koncerns verksamhet och dess finansiella ställning. Bolagens finansiella ställning påverkas av ett flertal olika faktorer, av vilka några har nämnts ovan.

Det finns en risk att ökad kreditrisk kommer leda till att marknaden kräver en högre riskpremie för Obligationerna som kan komma att negativt påverka Obligationernas värde. En annan aspekt av kreditrisken är att det finns en risk att en försämring av Emittentens finansiella ställning minskar Emittentens möjligheter att erhålla finansiering vid Obligationernas förfalldag.

Ränterisker

Obligationernas värde beror av flera faktorer, där en av de mest betydelsefulla är förändringar i marknadsräntorna. Obligationerna löper med en rörlig räntesats om tre månader STIBOR plus en marginal, varvid räntan fastställs två vardagar innan påbörjandet av varje ny ränteperiod. Följaktligen kan räntesatsen i viss mån justeras med anledning av generella förändringar i marknadsräntorna. Det finns en risk att en ökning av marknadsräntorna kommer ha en negativ inverkan värdet på Obligationerna. Nivån på marknadsräntorna i hög grad påverkad av både den svenska och internationella finansiella utvecklingen och är därmed utanför Gruppens kontroll.

Marknadsvärdet på Obligationerna kan variera kraftigt

Det finns en risk att marknadsvärdet på Obligationerna blir föremål för väsentliga fluktuationer på grund av bland annat verkliga eller förväntade förändringar av Emittentens och dess konkurrenters resultat, turbulens på finansmarknaderna, negativ publicitet, negativ utveckling av verksamheten, regulatoriska förändringar på de områden Emittenten bedriver verksamhet, verkliga eller förväntade försäljningar av Obligationerna samt andra tänkbara faktorer. Vidare har de globala finansmarknaderna under de senaste åren genomgått stora pris- och volymfluktuationer vilka, om de repeteras i framtiden, kan ha en negativ inverkan på Obligationernas marknadsvärde, oberoende av Emittentens framtidsutsikter, resultat eller finansiella ställning.

Likviditetsrisk och andrahandsmarknad

Emittenten avser att lista obligationerna på Nasdaq Stockholm inom 60 dagar från datumet för obligationsemissionen. Det finns däremot en risk att Obligationerna inte kommer att tillåtas att tas upp för handel under nämnda tidsram, eller överhuvudtaget. Vidare, även om Obligationerna tas upp för handel på en MTF eller en reglerad marknad, medför detta inte alltid att det sker en aktiv handel av Obligationerna och det finns således en risk att en likvid marknad för handel av Obligationerna inte kommer existera eller upprätthållas även om Obligationerna listas. Detta kan få till följd att Obligationssinnehavaren inte kan avyttra sina Obligationer eller till ett pris som innebär en avkastning jämförbar med liknande investeringar på en aktiv och välfungerande andrahandsmarknad.

Likviditetsbrist på marknaden kan ha negativ påverkan på marknadsvärdet av Obligationerna. Vidare behöver Obligationernas nominella belopp inte vara indikativt för marknadsvärdet på Obligationerna om Obligationerna tas upp för handel på Nasdaq Stockholm, eller en annan MTF eller reglerad marknad. Det ska också nämnas att det under en given tidsperiod kan vara svårt eller omöjligt att avyttra Obligationerna (överhuvudtaget eller på rimliga villkor) till följd av, till exempel, stora prisfluktuationer, nedläggning eller ineffektivitet på relevanta marknader eller införda handelshinder på marknaden.

Risker relaterade till clearing och avveckling i Euroclears kontobaserade system

Obligationerna har anslutits till Euroclears kontobaserade system varmed inga fysiska värdepapper har getts ut eller kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel med Obligationerna kommer att ske i Euroclears kontobaserade system liksom utbetalning av ränta och inlösen av kapitalbelopp. Obligationssinnehavarna bär därför en risk gentemot funktionaliteten i Euroclears system.

Befintlig skuld, insolvens i dotterbolag och strukturell efterställning

Vid händelse av insolvens, likvidation eller annan liknande händelse i något av Emittentens dotterbolag ska samtliga borgenärer till sådana dotterbolag ha företräde till full täckning av deras respektive fordringar ur dotterbolagets tillgångar framför Emittentens rätt till betalning i dess egenskap av aktieägare. Det finns därmed en risk att Emittenten och dess tillgångar inte skulle vara skyddade från krav från dotterbolagets fordringsägare, vare sig ett sådant krav härrör från lagstiftning, avtal eller annan rättslig norm. I synnerhet innebär detta att ett dotterbolag kan uppta ytterligare skuld samt ställa säkerhet för sådan skuld och att ett dotterbolags borgenärer i sådana fall kommer att ha prioritet framför Obligationssinnehavarna, vilket kan påverka Obligationssinnehavarnas möjligheter till återbetalning under Obligationsvillkoren.

Dotterbolaget (eller något annat av Emittentens dotterbolag) avser att ådra sig ytterligare skuld under byggnadskreditiv (till det maximala sammanlagda beloppet som motsvarar det utestående nominella beloppet under Obligationerna) och Dotterbolaget kan som säkerhet för sådana lån ställa säkerhet över fastighetsinteckningar och företagsinteckningar och Emittenten kan ställa säkerhet till förmån för sådana lån genom pantsättning över aktierna i bland annat Dotterbolaget. Vidare kan Emittenten utfärda garantier för dess dotterbolags förpliktelser gentemot entreprenörer, banker och Stockholms kommun. Skulle Dotterbolaget (eller något annat av Emittentens dotterbolag) vara oförmöget att uppfylla villkoren för en sådan skuld finns en risk att långivarna till ett sådant dotterbolag kommer att kräva återbetalning av hela dotterbolagets skuld samt verkställa säkerheten eller garantin som Emittenten eller sådant dotterbolag ställt för dess förpliktelser under kreditavtalet. Om detta skulle inträffa har Dotterbolagets borgenärer företräde framför Emittenten och Obligationssinnehavarna till medel hänförliga till realiseringen av Fastigheterna, företagsinteckningarna, aktierna i dotterbolaget och/eller annan säkerhet. För ytterligare information om, och risker i relaterade till, transaktionssäkerheten, hänvisas till avsnittet "*Risker relaterad till transaktionssäkerheten*" nedan. Vidare, om någon tredje part som innehar säkerheter eller garantier utställda av Gruppen skulle realisera sådan säkerhet eller garanti med anledning av ett bolag i Gruppens överträdelse av bestämmelser i relevanta finansieringsdokument skulle en sådan realisering kunna ha en väsentligt negativ effekt på Gruppens tillgångar och verksamhet.

Risker relaterade till transaktionssäkerheten

Även om Emittentens förpliktelser gentemot Obligationssinnehavarna kommer att säkerställas genom förstahandspant över aktierna i Emittenten, säkerhet över vissa koncerninterna lån från Emittenten till något av dess dotterbolag samt genom pant över vissa bankkonton är det inte säkert att intäkterna från en realisering av säkerheterna kommer vara tillräckligt för att vid given tidpunkt täcka den skuld som finns gentemot Obligationssinnehavarna.

Obligationssinnehavarna kommer initialt att vara representerade av Agenten i alla ärenden som relaterar till transaktionssäkerheten. Det finns en risk att Agenten, eller den som Agenten sätter i sitt ställe, inte uppfyller sina åtaganden när det kommer till fullbordan, upprätthållande och verkställande av eller andra åtgärder i förhållande till transaktionssäkerheten. Dessutom är transaktionssäkerheten

föremål för återvinningsfrister under vilka Obligationsinnehavarna inte till fullo, eller överhuvudtaget, kan dra nytta av transaktionssäkerheten.

Agenten har rätt att ingå avtal med bolag i Gruppen eller tredje part samt att vidta andra åtgärder som är nödvändiga för att upprätthålla, släppa och realisera transaktionssäkerheten eller för att fastställa Obligationsinnehavarnas rätt till säkerheten.

Risker relaterade till realisering av säkerhet

Om Emittenten, vars aktier har pantsatts till förmån för Obligationsinnehavarna, är föremål för konkurs, avveckling, likvidation, upplösning, företagsrekonstruktion, förvaltning eller annat konkurs- eller insolvensförfarande kan de pantsatta aktierna ha begränsat värde eftersom Emittentens alla förpliktelser, inklusive Obligationerna (vilka rangordnas *pari passu*), måste uppfyllas först, vilket potentiellt kan innebära att få eller inga av Emittentens tillgångar återstår att användas till förmån för Obligationsinnehavarna. Följaktligen finns en risk att Obligationsinnehavarna inte kan erhålla det fulla värdet (eller, vid en realisering, något värde överhuvudtaget) av aktierna.

Gruppen har, i enlighet med Obligationsvillkoren, rätt att avyttra fastigheterna (delvis eller i sin helhet). Avkastning som motsvarar försäljningspriset (definierat som "*Release Price*" i Obligationsvillkoren och vilket är den allokterade lånesumman plus ett tillägg på 10 procent (upp till försäljningar om 400 000 000 svenska kronor och därefter den allokterade lånesumman)) erhållen från sådan avyttring ska användas antingen till (i) investering i Fastigheterna genom bostadsutveckling eller (ii) frivillig förskottsbetalning under Obligationerna (för ytterligare information hänvisas till avsnittet nedan om "*Risker relaterade till förtida återbetalning och partiell återbetalning av Obligationerna*"). Vidare kan Gruppen i samband med utbetalning av obligationsmedlen från det spärrade kontot förfoga över delar av fastigheten Stockholm Gunhild 5 uppgående till uppskattningsvis 40 procent av den totala arean av fastigheten Stockholm Gunhild 5 utan några restriktioner om hur avkastningen från sådan avyttring får användas. Skulle Gruppen misslyckas med att framgångsrikt återinvestera avkastningen, på godtagbara villkor eller överhuvudtaget, kan detta resultera i att värdet av aktierna som är föremål för pantsättning minskar över tid.

Värdet av eventuella koncernlån som ges av Emittenten till något av dess dotterbolag, vilka är föremål för pantsättning till förmån för Obligationsinnehavarna, är i stor utsträckning beroende av dotterbolagets förmåga att återbetala sitt lån. Skulle ett dotterbolag inte kunna återbetala sina skuldförpliktelser vid en realisering av panten riskerar Obligationsinnehavarna att inte få ut hela eller något värde överhuvudtaget ur den aktuella säkerheten.

Om intäkterna från en realisering inte är tillräckliga för att återbetala alla utestående belopp under Obligationerna, kommer Obligationsinnehavarna endast att ha en oprioriterade fordran gentemot Emittenten och dess kvarvarande tillgångar (om sådana finns) för de belopp som förblir utestående under Obligationerna.

Risker relaterade till borgensåtagandena

Även om Emittentens räntebetalningar till Obligationsinnehavarna kommer att vara säkerställda genom borgensåtaganden finns det en risk att Garantigivarna in har tillräckligt med likvida medel för att fullgöra Emittentens skyldighet att utföra räntebetalningar till Obligationsinnehavarna vid tidpunkten för kravet/verkställigheten. Vidare är inte Garantigivarna förhindrade från att åta sig ytterligare borgensförpliktelser under Obligationsvillkoren. Om Garantigivarna åtar sig ytterligare borgensförpliktelser eller några andra förpliktelser finns en risk att Garantigivarna inte kan uppfylla sitt åtagande gentemot Obligationsinnehavarna.

Om Emittenten skulle vara oförmögen till de räntebetalningar som Emittenten är skyldig att utföra under Obligationerna finns det en risk att Obligationssinnehavarna finner det svårt eller omöjligt att återfå sådan räntebetalning som de är berättigade till under Obligationerna. Det finns en risk att borgensåtagandena under Obligationerna, för de fall Emittenten blir insolvent, kan vara otillräckliga för att säkerställa att räntebetalningar sker i enlighet med Obligationerna.

Det finns en risk att borgensåtagandena under Obligationerna, i enlighet med svensk lag, kan bli överkställbara eller att verkställigheten av kraven grundade på borgensåtagandena fördröjs. Om eventuella krav blir överkställbara, fördröjs eller blir föremål för en viss grad av osäkerhet finns det en risk att detta kan ha en negativ påverkan på Obligationssinnehavarna möjligheter att återfå de belopp som de är berättigade i enlighet med Obligationerna.

Valutarisker

Obligationerna är denominerade i SEK. Om Obligationssinnehavarna beräknat sin avkastning i en annan valuta än SEK kommer en investering i Obligationerna att medföra valutaväxlingsrelaterade risker på grund av, bland annat, förändringar i kronans värde i förhållande till den valuta Obligationssinnehavarna beräknat sin avkastning på. Detta kan resultera i en minskning av Obligationernas effektiva avkastning, under kupongen, vilket i sin tur kan resultera i en förlust för Obligationssinnehavarna när avkastningen på Obligationerna räknas om till den valuta Obligationssinnehavarna använt för att beräkna sin avkastning. Regeringen och valutahalterande myndigheter kan införa (vilket även tidigare skett) valutakontroller som väsentligen skulle kunna påverka en tillämplig växelkurs eller Emittentens förmåga att genomföra betalningar under Obligationerna. Som en följd av detta finns en risk att investerarna får mindre ränta eller kapitalbelopp än förväntat, eller ingen ränta eller kapitalbelopp överhuvudtaget.

Säljoption

I enlighet med Obligationsvillkoren kan varje Obligationssinnehavare kräva förtida återbetalning (Eng. *put option*) om (a) Fastpartner, direkt eller indirekt, upphör att inneha minst 40 procent av rösterna och aktierna i Emittenten, eller om (b) Slättö VII, direkt eller indirekt, upphör att inneha minst 40 procent av rösterna och aktierna i Emittenten. Det finns emellertid en risk att Emittenten inte kommer att ha tillräckliga medel vid tidpunkten för en sådan återbetalning under Obligationerna vilket kan ha en negativ inverkan på Emittenten exempelvis genom att resultera i insolvens eller en uppsägningsgrund under Obligationsvillkoren och därmed negativt påverka samtliga Obligationssinnehavare och inte endast de som väljer att nyttja den förtida återbetalningen.

Risker relaterade till förtida återbetalning och partiell återbetalning av Obligationerna

Om Emittenten inte beviljas bygglov för en Fastighet inom 12 månader från datumet för obligationsemissionen eller, om det tidigare står klart att det inte kommer beviljas bygglov för en Fastighet, ska Emittenten, i enlighet med Obligationsvillkoren, lösa in alla av de utestående Obligationerna till ett belopp som motsvarar 101 procent av utestående nominellt belopp tillsammans med upplupen, men obetald, ränta.

Vidare kan Emittenten (i) i anslutning till en avyttring av aktier eller Fastigheterna, eller del därav, använda intäkterna från en sådan avyttring för att delvis återbetala Obligationerna med ett maximalt belopp om 50 procent av det initiala totala nominella beloppet av Obligationerna, och (ii) använda erhållen kompensation från sin försäkring för en partiell återbetalning av Obligationerna, i var och ett av fallen genom att, *pro rata*, minska det återstående nominella beloppet av varje Obligation. Det

finns en risk att marknadsvärdet av Obligationerna kan vara högre än beloppet för den förtida återbetalningen av Emittenten och att det inte är möjligt för Obligationssinnehavarna att återinvestera sådana intäkter till en effektiv ränta som är lika hög som räntan under Obligationerna, eller överhuvudtaget.

En partiell förtida återbetalning av Obligationerna kan även påverka likviditeten av Obligationerna som i sin tur kan ha en negativ påverkan av Obligationernas marknadsvärde, vilket i slutändan kan leda till att Obligationssinnehavarna får svårigheter med att avyttra sina Obligationer eller att avyttra Obligationerna till godtagbara villkor.

Risker relaterade till förtida inlösen av Obligationerna på grund av att villkoren för utbetalning inte har uppfyllts

Likvidtillskottet från Obligationsfinansieringen kommer att hållas i escrow tills villkoren för utbetalning (Eng. *Conditions Precedent*) är uppfyllda. På dagen för Prospektet har villkoren inte ännu uppfyllts. Om förutsättningarna inte är uppfyllda, med andra ord om detaljplanen inte vunnit laga kraft inom sex månader från datumet för obligationsemissionen, ska Emittenten lösa in Obligationerna till ett belopp som motsvarar 101 procent av Obligationernas nominella belopp tillsammans med upplupen, men obetald, ränta. Som en följd av detta finns det en risk för att Obligationssinnehavarna får mindre ränta eller kapitalbelopp än förväntat. Avseende beslutet om detaljplanen hänvisas till avsnittet ovan om "*Åtaganden under avtalet relaterade till Projektet*". Vidare finns det en risk för att Obligationssinnehavarna inte kan återinvestera sådana intäkter till en effektiv ränta motsvarande den ränta som ges under Obligationerna eller överhuvudtaget.

Inga möjliga åtgärder mot Emittenten och Obligationssinnehavarnas representant

Agenten företräder Obligationssinnehavarna i alla frågor som rör Obligationerna och varje Obligationssinnehavarna är förhindrade från att enskilt vidta åtgärder mot Emittenten. Följaktligen har enskilda Obligationssinnehavare inte någon rätt till att vidta rättsliga åtgärder genom att hävda en rätt till uppsägning på grund av utebliven betalning och har därför en brist på möjliga rättsmedel om inte en erforderlig majoritet av Obligationssinnehavarna blir överens om att vidta sådana åtgärder. Emellertid finns det en risk att en enskild Obligationssinnehavare, i vissa situationer, kan väcka en talan mot Emittenten (för en överträdelse av Obligationsvillkoren) och därmed negativt påverka en förtida återbetalning av Obligationerna eller vidtagandet av andra åtgärder mot Emittenten.

För att Agenten ska kunna företräda Obligationssinnehavarna i domstol kan Obligationssinnehavarna, eller deras representanter, behöva lämna in en skriftlig fullmakt för rättsliga förfaranden. Om inte samtliga Obligationssinnehavare lämnar in en sådan fullmakt kan det ha en negativ påverkan på de rättsliga förfarandena. Enligt Obligationsvillkoren har Agenten i vissa fall rätt att fatta beslut och vidta åtgärder som är bindande för samtliga Obligationssinnehavare. Följaktligen finns det en risk för att Agentens handlingar i sådana frågor påverkar en Obligationssinnehavares rättigheter under Obligationsvillkoren på ett sätt som skulle vara oönskat för vissa av Obligationssinnehavarna.

Obligationssinnehavarnas rättigheter är beroende av Agentens åtgärder och finansiella ställning

Genom att inneha Obligationer har varje investerare accepterat att Agenten agerar för Obligationssinnehavarnas räkning och utövar administrativa uppgifter i förhållande till Obligationerna. Agenten har däribland rätten att representera Obligationssinnehavarna i alla domstolsförfaranden och andra administrativa förfaranden avseende Obligationerna. Emellertid är Agentens rättigheter och skyldigheter, som representant för Obligationssinnehavarna, förbehållen bestämmelserna i Obligationsvillkoren och det finns inte någon specifik lagstiftning eller marknadspraxis enligt svensk

rätt (som är tillämpliga på Obligationsvillkoren) som bestämmer Agentens utövande av rättigheter och skyldigheter relaterade till Obligationerna. Det finns en risk att ett misslyckande från Agenten med att utföra sina skyldigheter och förpliktelser kommer att påverka Obligationsinnehavarnas möjlighet att tillvarata sina rättigheter.

Agenten kan bli ersatt av en efterträdande Agent i enlighet med Obligationsvillkoren. Generellt har den efterträdande Agenten samma rättigheter och skyldigheter som den avgående Agenten. Det kan möjligtvis vara svårt att hitta en efterträdande Agent under kommersiellt acceptabla villkor eller överhuvudtaget. Vidare finns det en risk att den efterträdande Agenten inte uppfyller sina förpliktelser enligt ovan nämnda villkor eller att ett insolvensförfarande initieras gentemot den efterträdande Agenten.

Det finns en risk att om någon av de ovan nämnda riskerna förverkligas kommer det att ha en negativ inverkan av verkställigheten av de rättigheterna som Obligationsinnehavarna åtnjuter och de betalningarna som Obligationsinnehavarna har rätt till i enlighet med Obligationsvillkoren.

Fordringshavarmöte

Obligationsvillkoren innehåller bestämmelser avseende fordringshavarmöte som kan hållas i syfte att avgöra frågor som rör Obligationsinnehavarnas intressen. Bestämmelserna tillåter, utifrån angivna majoriteter, att binda samtliga Obligationsinnehavare till beslut som är fattade vid ett behörigt sammankallat och genomfört fordringshavarmöte, vilket även binder de Obligationsinnehavare som inte har deltagit eller röstat vid det aktuella mötet eller som har röstat på annat vis än erforderlig majoritet. Följaktligen finns det en risk att majoritetens handlande i sådana fall påverkar Obligationsinnehavarnas rättigheter på ett sätt som är oönskat för vissa Obligationsinnehavare.

Överlåtelsebegränsningar

Obligationerna har inte och kommer inte registreras under U.S. Securities Act of 1933, såsom ändrad från tid till annan, eller någon annan amerikansk värdepapperslag. Förutom i vissa undantagsfall får en Obligationsinnehavare därför inte erbjuda eller sälja Obligationerna i USA. Emittenten har inte åtagit sig att registrera Obligationerna under U.S. Securities Act of 1933 eller någon annan amerikansk värdepapperslag. Emittenten har inte heller registrerat Obligationerna under något annat lands värdepapperslag. Det är upp till varje potentiell investerare att försäkra sig om att erbjudandet och försäljningen av Obligationerna efterlever all tillämplig värdepapperslag. På grund av dessa restriktioner finns det en risk att en obligationsinnehavare inte kan sälja Obligationerna vid önskad tidpunkt. Överlåtelsebegränsningarna för Obligationerna kan därför ha en negativ inverkan för vissa av Obligationsinnehavarna.

Ändrad lagstiftning

Villkoren för Obligationsfinansieringen har upprättats i enlighet med gällande svensk rätt vid datumet för obligationsemissionen. Obligationerna kontoförs hos Euroclear i enlighet med svenska värdepapperslagar (så som tillämpliga). Eventuell framtida lagändring eller ändring av rättspraxis medför en risk för Obligationsinnehavarna då det kan ha en negativ inverkan på Obligationsinnehavarnas möjligheter att erhålla betalningar under Obligationsfinansieringen.

Intressekonflikter

Arrangören kan i framtiden komma att tillhandahålla Emittenten eller andra bolag i Gruppen finansiell rådgivning eller andra tjänster och delta i transaktioner med Emittenten eller andra bolag i Gruppen.

Följaktligen finns det en risk för att intressekonflikter existerar eller uppstår som en följd av att Arrangören tidigare har varit delaktig, eller i framtiden kommer att vara delaktig, i transaktioner med andra parter, ha flera roller eller genomföra andra transaktioner för tredje part med motstående intressen.

KORT OM OBLIGATIONERNA

Följande sammanfattning innehåller grundläggande information om Obligationerna. Syftet är inte att vara komplett och informationen i sammanfattningen har viktiga begränsningar och undantag. Potentiella investerare bör därför noggrant överväga Prospektet i sin helhet, inkluderat dokument som inkorporeras genom hänvisning, innan ett beslut om investering i värdepappren tas.

Emittent	Slättö Fastpartner Spånga AB (publ).
Erbjudna Obligationer	Emittenten har under Obligationsvillkoren emitterat Obligationer till ett belopp om 400 000 000 svenska kronor.
Antal Obligationer	4 000.
ISIN	SE0012011872.
Emissionsdag	1 april 2019.
Emissionspris	100 procent.
Räntesatser	Obligationerna löper med en årlig, rörlig räntesats om STIBOR 3 månader (med räntegolv om noll procent) plus en marginal om 5,25 procent.
Användning av referensränta	<p>Räntebetalningar som kommer att ske under Obligationerna kommer att beräknas med referens till STIBOR. Vid tidpunkten för Prospektet är administratören av STIBOR inte upptagen i ESMA:s (Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) register över administratörer i enlighet med artikel 36 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/2011.</p> <p>STIBOR är en referensränta. Den visar ett genomsnitt av de räntesatser som ett antal banker, Stiborbanker, verksamma på den svenska penningmarknaden är villiga att låna ut till varandra utan säkerhet under olika löptider. Bankföreningen är huvudman och har det övergripande ansvaret för STIBOR. Stiborbankerna är Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB och Swedbank.</p>
Räntebetalningsdag	1 april, 1 juli, 1 oktober, och 1 januari varje år med start 1 juli 2019. Ränta kommer ackumuleras från, men exklusive, Emissionsdagen.
Initialt Nominellt Belopp	Obligationerna har ett initialt nominellt belopp om 100 000 svenska kronor.
Minsta tillåtna investering	Minsta tillåtna investering i Obligationerna var vid emissionen 1 100 000 svenska kronor.

Status på Obligationerna	<p>Obligationerna är denominerade i svenska kronor och varje Obligation faller under Obligationsvillkoren. Emittenten åtar sig att utföra betalning under Obligationerna och att följa Obligationsvillkoren.</p> <p>Obligationerna konstituerar direkta, ovillkorliga och icke-eftersälda, säkerställda förpliktelser för Emittenten, och:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kommer alltid rangordnas (i) utan inbördes ordning och (ii) som likställda med alla direkta, ovillkorliga och icke-eftersälda förpliktelser för Emittenten utan säkerheter förutom de åtaganden som är prioriterade i enlighet med tvingande lag; - har garanterade räntebetalningar av Garantigivarna; och - är strukturellt eftersälda mot nuvarande och framtida skulder upptagna av Emittentens dotterbolag.
Garantier	<p>Emittentens räntebetalningar under Obligationerna är garanterade till 40 procent av Compactor och till 60 procent av Slättö VII.</p>
Rangordning av garantierna	<p>Garantierna från Garantigivarna är ett generellt åtagande och:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rangordnas som likställda i rätt till betalning med alla existerande och framtida skulder till sådan Garantigivare som inte är eftersäld Garantin i sin rätt till betalning, inklusive skuld under andra låneförbindelser; • rangordnas seniort i rätt till betalning till alla existerande och framtida skulder till sådan Garantigivare som är uttryckligen eftersäld Garantin i sin rätt till betalning; och • är eftersälda alla existerande och framtida skulder eller förpliktelser som en sådan Garantigivare har säkerställt genom säkerhet över fastigheter och/eller annan egendom och som inte är ställd som säkerhet för Obligationerna, upp till värdet på fastigheten och/eller den egendomen som står som säkerhet för sådan skuld.

	Garantierna är begränsade till vad som är tillåtet för Garantigivarna att garantera enligt lag.
Säkerheter	Obligationerna är säkerställda med första prioritet över aktiekapitalet i Emittenten, över två bankkonton, varav ett konto där det ska deponeras medel för motsvarande sex månaders ränta och ett konto där vissa medel från vissa avyttringar ska deponeras i enlighet med Obligationsvillkoren, samt vissa nedströmslån från Emittenten till dess dotterbolag.
Förtida partiell återbetalning (avyttringar)	Emittenten har rätt att göra en delvis återbetalning av Obligationerna med medel från vissa avyttringar av aktier eller Fastigheterna (fullständigt eller partiellt). Återbetalningen per Obligation ska vara det motsvarande som den återbetalda procenten av det Nominella Beloppet plus, för perioden upp till, men exklusive, datumet som infaller 24 månader efter Emissionsdagen, en premie på det återbetalda beloppet motsvarande Återbetalningspremien i punkt (b), och därefter tillämplig Återbetalningspremie för perioden då återbetalningen sker. Emittenten får enbart göra partiella återbetalningar enligt ovan till ett maximalt aggregerat belopp upp till 50 procent av det totala Initiala Nominella Beloppet.
Obligatorisk partiell återbetalning (försäkringsersättning)	Emittenten ska i vissa fall göra en partiell återbetalning av Obligationerna med mottagen försäkringsersättning. Återbetalningen per Obligation ska motsvara den återbetalda procenten av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald ränta.
Förtida återbetalning med anledning av lagstridighet (säljoption)	Emittenten kan lösa in alla, men inte bara vissa, utestående Obligationer med ett belopp per Obligation motsvarande det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald ränta om det är eller blir olagligt för Emittenten att utföra vissa förpliktelser under Obligationsvillkoren.
Obligatorisk återbetalning med anledning av Ägarförändring	Vid händelse av en Ägarförändring (såsom definierat nedan) ska varje Obligationsinnehavare ha rätt till att begära att alla, eller vissa, av sina Obligationer ska bli återköpta till ett pris per Obligation motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald ränta.
Ägarförändring	Innebär förekomsten av en eller flera händelser varmed (i) Fastpartner, direkt eller indirekt, upphör att äga minst 40 procent av rösterna och aktierna i Emittenten, eller (ii) Slättö VII, direkt eller indirekt, upphör att äga minst 40 procent av rösterna och aktierna i Emittenten.

Förfallodag	1 april 2023.
Vissa åtaganden	<p>Villkoren för Obligationerna innehåller ett antal bestämmelser som begränsar Emittenten eller andra bolag i Gruppen, bland annat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • restriktioner avseende ändring av verksamhetsföremål; • ett åtagande som begränsar möjligheten till ställande av säkerheter för upptagen skuld; • begränsningar för upptagandet av skuld; och • begränsningar avseende utdelningar och avyttring av tillgångar. <p>Obligationsvillkoren innehåller ytterligare nyckeltal som måste uppfyllas vid avyttringar av aktier och Fastigheterna (helt eller delvis) och som kan inverka på Emittenten och andra bolags inom Gruppen möjligheter att avyttra tillgångar.</p> <p>Emittenten ska vidare tillse att:</p> <ol style="list-style-type: none"> i) Förhållandet mellan Eget kapital och Totala Tillgångar överstiger 30 procent; ii) Eget Kapital överstiger 250 000 000 svenska kronor; och iii) tillgängliga likvida medel inom Gruppen är minst, vid alla tillfällen, ett belopp motsvarande kommande sex månaders räntebetalningar under Obligationerna, <p>vid varje testperiod (som sker kvartalsvis).</p>
Användning av obligationslikviden	<p>Emittenten har använt eller kommer att använda likviden från emissionen av Obligationerna för att (i) finansiera erläggandet av tilläggsköpeskilling för förvärvet av Fastigheterna, (ii) deponera medel för räntebetalningar under Obligationerna på ett spärrat räntekonto, (iii) finansiera investeringar i Fastigheterna för bostadsutveckling, (iv) finansiera generella bolagsändamål för Gruppen (inklusive driftkostnader och ränta under byggkreditiv) och (v) finansiera transaktionskostnader i samband med emissionen av Obligationerna.</p>

Överlåtelsebegränsningar	Obligationerna har inte och kommer inte registreras under U.S. Securities Act of 1933, i dess lydelse, eller någon annan amerikansk värdepapperslag. Med förbehåll för vissa undantag får Obligationens innehavarna inte erbjuda eller sälja Obligationerna i USA. Emittenten har inte åtagit sig att registrera Obligationerna under den amerikanska värdepapperslagen eller någon annan amerikansk värdepapperslag eller att godta alla erbjudanden för Obligationerna i framtiden. Till det tillkommer att Emittenten inte har registrerat Obligationerna under något annat lands värdepapperslagar. Det är upp till varje potentiell investerare att försäkra sig om att erbjudandet och försäljningen av Obligationerna efterlever all tillämplig värdepapperslag. I övrigt föreligger inga överlåtelsebegränsningar.
Preskription	För Obligationerna föreligger en preskriptionstid om tio år från återbetalningsdagen vad gäller rätten till återbetalning av principalen samt en preskriptionstid om tre år från relevant förfallodag vad gäller rätten till betalning av ränta.
Notering	Ansökan har gjorts för att notera Obligationerna på Nasdaq Stockholm.
Agent	Nordic Trustee & Agency AB (publ).
Säkerhetsagent	Nordic Trustee & Agency AB (publ).
Emissionsinstitut	Pareto Securities AB.
Tillämplig lag för Obligationerna	Svensk rätt.
Tillämplig lag för Garantiavtalen (som definierade nedan)	Svensk rätt.
Risikofaktorer	En investering i Obligationerna involverar en betydande risk och framtida investerare bör se sektionen "Riskfaktorer" för en beskrivning av särskilda risker som noggrant bör övervägas före investerare bestämmer sig för att investera i Obligationerna.

ANSVARUTFÄSTELSE

Emissionen av Obligationerna godkändes genom beslut av styrelsen i Emittenten den 10 januari 2019, och emitterades följaktligen av Emittenten den 1 april 2019. Prospektet har förberetts i samband med Emittentens ansökan att notera Obligationerna på företagsobligationslistan på Nasdaq Stockholm, i enlighet med Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 implementerandes direktiv 2003/71/EG, som det ändrats genom direktiv 2010/73/EG av det Europeiska Parlamentet och Rådet och andra kapitlet i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.

Emittenten ansvarar för innehållet i Prospektet. Emittenten är källan till all företagsspecifik data i Prospektet och Arrangören har inte vidtagit några försök att bekräfta eller säkerställa informationen tillhandahållen av Emittenten. Emittenten bekräftar att den vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Emittenten vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting utelämnats som skulle kunna påverka dess innebörd. Endast under de förutsättningar och i den omfattning som följer av lag svarar även Emittentens styrelseledamöter för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att Emittentens styrelse har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen känner till, är riktiga och överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Information i Prospektet och i dokumenten som inkorporerats genom referens och som härrör från tredje parter har återgivits korrekt och, såvitt Emittenten vet och kan bedöma på grundval av annan information som har offentliggjorts av aktuell tredje part, har inte någon information utelämnats som gör att den återgivna informationen är felaktig eller missvisande.

13 maj 2019

Slättö Fastpartner Spånga AB (publ)

Styrelsen

BESKRIVNING AV VÄSENTLIGA AVTAL

Det följande är en sammanfattning av huvudsakliga villkor i väsentliga avtal som Emittenten och Garantigivarna är part till och som anses vara utanför den ordinära affärsverksamheten. De följande sammanfattningarna syftar inte till att beskriva alla tillämpbara bestämmelser och villkor för sådana arrangemang.

Aktieöverlåtelse- och projektledningsavtal

Emittenten har i januari 2019 ingått flera aktieöverlåtelseavtal med en fond förvaltd av det globala investeringsföretaget Barings ("Köparen"). Aktieöverlåtelseavtalen avser sex stycken aktiebolag som, genom avstyckning, kommer äga en del av fastigheten Stockholm Gunhild 5 motsvarande ungefär 40 procent av totala bruttoarean för Fastigheten. Avyttringen sker genom ett så kallat "forward funding"-koncept. Köparen blir civilrättslig ägare till delar av Stockholm Gunhild 5 och fastighetsreglering kommer att ske när detaljplanen vunnit laga kraft. I samband med överlåtelsen har ett projektledningsavtal ingåtts med Köparen för att genomföra det avsedda fastighetsutvecklingsprojektet där Köparen, baserat på en förutbestämd budget och utvecklingsplan, finansierar byggnationen av bostadslägenheter. I projektledningsavtal stipuleras att Gruppen ansvarar för att leverera en nyckelfärdig produkt i form av byggnader. Gruppen har erhållit betalning för mark och övriga delar som finns färdigställda vid förvärvet. Betalning sker även av en preliminär vinst, av vilken Gruppen erhåller 22,5 procent när bygglov för första delen erhålls. I takt med att byggnation sker ställs alla fakturor till nyetablerade de aktiebolagen och betalas av köparen. När byggnaderna är färdigställda görs en reglering av den slutliga vinsten (om någon).

Aktieöverlåtelseavtal avseende Fastigheterna

Emittenten tillträdde aktieöverlåtelseavtalet avseende Dotterbolaget den 13 mars 2017 och förvärvade Fastigheterna för en köpeskilling om 50 000 000 svenska kronor. En tilläggsköpeskilling om 800 000 000 svenska kronor ska betalas när den föreslagna detaljplanen som omfattar Fastigheterna vinner laga kraft. Om detaljplanen inte vinner laga kraft betalas ingen tilläggsköpeskilling. Gruppen har genom avtalet åtagit sig att täcka miljökostnader upp till 10 000 000 svenska kronor, kostnader därutöver delas 50/50 mellan Gruppen och säljaren.

Garantiavtal

Garantigivarna och Emittenten har ingått Garantiavtalet med Säkerhetsagenten den 7 maj 2019, efter vilket (i) Compactor har accepterat att garantera 40 procent, och (ii) Slättö VII har accepterat att garantera 60 procent av samtliga räntebetalningsåtaganden under Obligationsvillkoren.

Slättö VII har vidare ingått ett garantiavtal med Emittenten där Slättö VII, tillsammans med Fastpartner, garanterar samtliga nuvarande och framtida åtaganden som relaterar till betalningen av Gruppens samtliga driftkostnader, inklusive, men inte begränsat till, projektledning, administrativa kostnader för utvecklingsplaner och förstudier, men exklusive kostnader för byggnation av fastigheter och byggnader och räntebetalningar under byggnadskreditiv.

Finansiella Arrangemang

Garantigivarna samt vissa av deras dotterbolag är part till vissa finansiella arrangemang som resulterar i att sådant bolag har en rättighet eller skyldighet som väsentligt kan påverka Garantigivarnas förmåga att uppfylla sina åtaganden gentemot Obligationsinnehavarna.

Compactorkoncernens obligationslån

Compactor emitterade den 30 oktober 2017 seniora obligationer utan säkerhet om 500 000 000 svenska kronor. Obligationerna är listade på företagsobligationslistan på Nasdaq Stockholm AB och har 30 oktober 2020 som sista återbetalningsdag.

Vidare har Compactors dotterbolag, Fastpartner, genomfört fyra obligationsemissioner vars lån är utestående: seniora obligationer utan säkerhet om upp till 500 000 000 svenska kronor med sista återbetalningsdag den 22 september 2019, seniora obligationer utan säkerhet om upp till 1 000 000 000 svenska kronor med sista återbetalningsdag den 6 september 2020, seniora obligationer utan säkerhet om upp till 1 000 000 000 svenska kronor med sista återbetalningsdag den 15 september 2021 samt seniora obligationer utan säkerhet om upp till 1 500 000 000 svenska kronor med sista återbetalningsdag den 30 maj 2022.

Exploateringsavtal

Dotterbolaget har ingått ett exploateringsavtal avseende Fastigheterna. Genom exploateringsavtalet har Dotterbolaget åtagit sig flertalet förpliktelser gentemot Stockholms kommun. Till exempel så har Dotterbolaget åtagit sig att uppföra ett plank samt att upplåta mark till kommunen. Vidare finns i exploateringsavtalet en vitesklausul om 200 000 000 svenska kronor, som räknas av mot vad som betalas av då detaljplanen vinner laga kraft samt vid ytterligare milstolpar. Om Dotterbolaget inte kan uppfylla sina åtaganden enligt avtalet kan Dotterbolaget bli tvunget att ersätta kommunen för kontraktsbrottet och kommunen kan utkräva vitet.

BESKRIVNING AV GRUPPEN

EMITTENTEN

Historia och utveckling

Slättö Fastpartner Spånga AB (publ) med organisationsnummer 559077-0896 bildades den 1 september 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 21 september 2016 och är ett svenskt publikt aktiebolag som har bildats och verkar under svensk rätt. Emittenten har sitt registrerade säte i Stockholm och har sitt huvudkontor på Grev Turegatan 19, 114 38 Stockholm, med telefonnummer 0771-650 200.

I enlighet med 3§ i Emittentens bolagsordning, antagen den 10 januari 2019, är Emittentens verksamhetsföremål att direkt och indirekt äga och förvalta fast och lös egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Affärsmodell och överblick av marknaden

Moderbolaget är bildat som ett samriskföretag (även benämnt "Joint Venture") mellan två aktörer som till största del är verksamma inom fastighetsbranschen – Slättökoncernen och Fastpartnerkoncernen. Avsikten med bildandet av Emittenten har varit och är att verka på den svenska fastighetsmarknaden och tillsammans förvärva och utveckla ett bostadsområde med en förskola beläget i Bromstenstaden i stadsdelen Spånga i den nordvästra delen av Stockholm. Det aktuella området är beläget på två intilliggande fastigheter där det planeras att uppföras omkring 1500 lägenheter, till största delen upplåtna som hyresrätter. Området Bromstensstaden är ett nytt bostadsområde som totalt kommer inhysa omkring 2300 lägenheter samt olika faciliteter som parker, lekplatser, butiker med mera.

Av de av Gruppen planerade 1500 lägenheterna har 600 avyttras till en fond som är förvaltd av det globala investeringsföretaget Barings. Resterande lägenheter planeras att utvecklas direkt av Gruppen. Planerad start av byggnationen är satt till tredje kvartalet 2019 och uppförandet av bostäderna kommer ske i olika etapper över en sexårsperiod. Efter genomförandet av projektet kommer därefter att avyttra Fastigheterna och/eller bostäderna. Gruppen kan även under projektets gång komma att avyttra Fastigheterna (helt eller delvis).

Aktiekapital och ägarstruktur

Aktierna i Emittenten är denominerade i svenska kronor. Varje aktie äger en röst. Vid tidpunkten för Prospektet har Emittenten ett aktiekapital om 500 000 svenska kronor fördelat på 500 000 aktier. Emittenten ägs till 100 procent av Moderbolaget.

Sven-Olof Johansson, som även är styrelseledamot och verkställande direktör i Emittenten, har kontroll över Emittenten genom att äga 100 procent av aktierna i Compactor, som i sin tur äger 72 procent av aktierna i Fastpartner. Fastpartner äger 40 procent av aktierna i Moderbolaget.

Johan Karlsson, som är styrelseledamot i Emittenten, äger, vid datumet 15 april 2019, genom Brofund Group (till vilket han innehar 75 procent av aktierna) 69,4 procent av aktierna i Slättö Invest AB som i sin tur, direkt och genom att äga 78 procent av aktierna och rösterna i Slättö Förvaltning AB (som kontrollerar rösträtten i Etena Holding AB), kontrollerar 67,44 procent av rösterna i Slättö VII. Slättö VII är ensam ägare av Slättö VII Holding 4 AB som i sin tur äger 60 procent av aktierna i Moderbolaget.

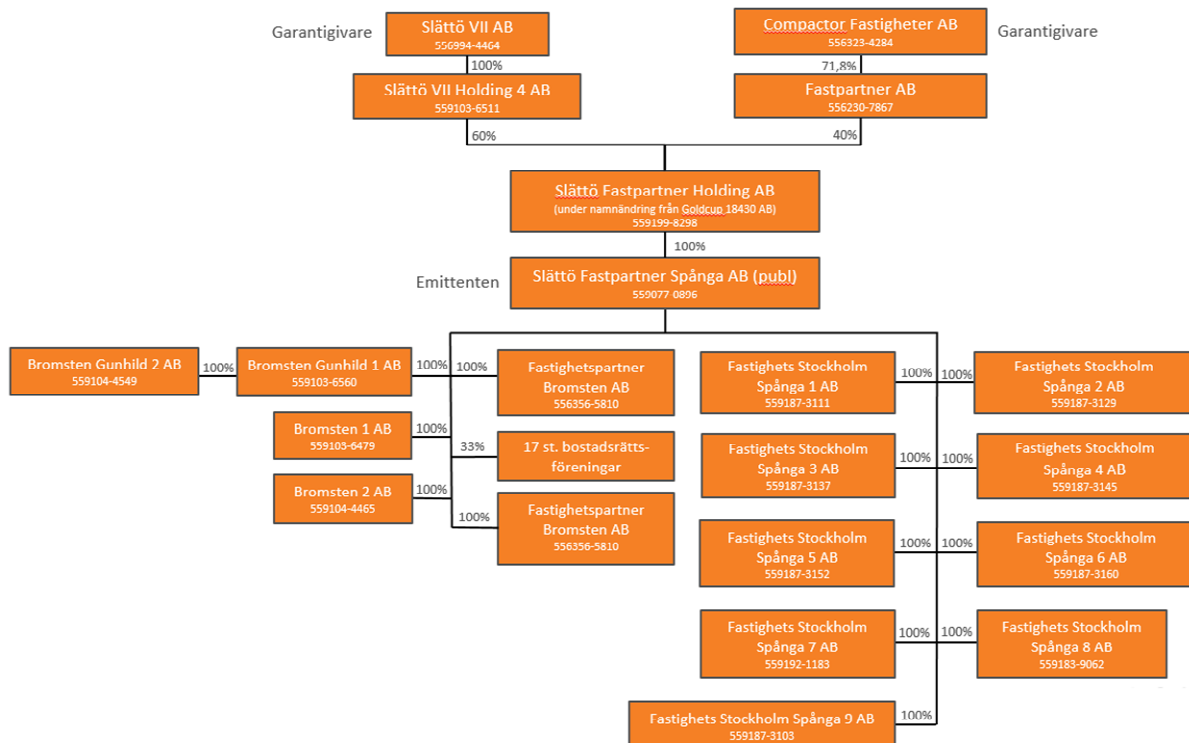
Aktieägaravtal

Med anledning av att Moderbolaget är ett samriskföretag har aktieägarna i Moderbolaget ingått ett aktieägaravtal som reglerar parternas olika rättigheter och skyldigheter avseende aktieinnehavet i Emittenten. Avtalets huvudsakliga villkor inkluderar bland annat bestämmelser om styrelsesammansättning, samt regler som begränsar aktieägarnas möjligheter att sälja aktier i Emittenten till annan fysisk eller juridisk person och under vilka förutsättningar en part kan avsluta sitt engagemang i Emittenten.

I övrigt känner Emittenten inte till några detaljer i villkoren i eventuella avtal som kan finnas mellan dess direkta eller indirekta aktieägare, som i framtiden kan leda till en förändring i kontrollen över Emittenten.

Översikt över gruppstrukturen

Nedan följer en översikt över gruppstrukturen för Emittenten. Det har ingåtts aktieöverlåtelseavtal avseende 6 stycken av aktiebolagen, vilka kommer frånträdas när detaljplanen för området i Bromstensstaden där Gruppen avser att uppföra bostäder vinner laga kraft.



Verksamheten utförs av dotterbolagen och Emittenten är därför beroende av dess dotterbolag för att generera intäkter och vinst för att ha möjlighet att fullgöra sina betalningsåtaganden under Obligationerna.

Framtida investeringar

Emittenten har inte gjort några viktiga investeringar sedan de senast offentliggjorda finansiella rapporterna utöver vad som beskrivits i Prospektet. Projektet, som redovisas ovan i avsnittet "Affärsmodell och överblick av marknaden", ska finansieras genom internt tillförda medel och vidare genom upptagande av Obligationerna och av byggnadskreditiv. Emittenten har inga övriga åtaganden eller planer på framtida investeringar per Prospektets datum.

Händelser som nyligen inträffat

Detaljplanen för området där Emittentens dotterbolag avser att uppföra bostäder antogs av kommunen den 18 februari 2019, men överklagades den 19 mars 2019 av Länsstyrelsen. Om detaljplanen ej antas skulle det kunna ha en väsentlig inverkan på Emittentens solvens då Gruppen inte kan genomföra sin verksamhet som planerat, Vidare, om detaljplanen ej vinner laga kraft inom sex månader från emissionsdagen för Obligationerna ska Obligationerna återbetalas i dess helhet.

Väsentliga förändringar och trendinformation

Utöver vad som redan har nämnts i Prospektet, har det inte skett några väsentliga negativa förändringar i Gruppens framtidsutsikter sen datumet för publiceringen av dess senaste reviderade finansiella rapporter och inga väsentliga negativa förändringar för Gruppen i dess finansiella position eller position på marknaden sen den senaste finansiella perioden för vilken reviderad finansiell information har publicerats.

För närvarande finns inte kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Gruppens affärsutsikter.

Tvister och andra rättsliga förfaranden

Varken Emittenten eller Gruppen är, eller har under de tolv senaste månaderna varit, föremål för eller inblandat i några tvister inför domstol, skiljenämnd, myndighet eller liknande som har haft eller kommer att ha en väsentlig påverkan på Gruppens finansiella ställning eller resultat. Emittenten känner inte heller till någon sådan process som är nära förestående som involverar eller kan involvera ett bolag inom Gruppen.

Kreditvärdighetsbetyg

Emittenten har inte erhållit något kreditbetyg, och inte heller något av dess skuldinstrument.

GARANTIGIVARNA

Slättö VII

Historia och utveckling

Slättö VII bildades den 2 december 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 9 december 2014 och är ett svenskt privat aktiebolag som har bildats och verkar under svensk rätt med organisationsnummer 556994-4464. Emittenten har sitt registrerade säte i Stockholm och har sitt huvudkontor på Grev Turegatan 19, 114 38, med telefonnummer 0771-650 200.

I enlighet med 3§ i Slättö VIIs bolagsordning, antagen den 19 oktober 2018, är Slättö VIIs verksamhetsföremål att äga och förvalta fast egendom och aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Affärsmodell och överblick av marknaden

Slättö VII är ett företag inom Slättö-koncernen. Slättö VII bedriver verksamhet inom två områden, fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Slättö VIIs affärsidé är att identifiera utvecklingspotential i befintliga fastigheter eller att genom relationer med kommuner och andra markägare skapa möjlighet att utveckla oexploaterade landområden, bland annat genom att utveckla råmark till nyckelfärdiga hem och mötesplatser.

Slättö VII verkar på den svenska fastighetsmarknaden och i en betydande del vad som kan betraktas som tillväxtområden.

Aktiekapital och ägarstruktur

Aktierna i Slättö VII är denominerade i svenska kronor. Aktierna är uppdelade i tre serier, aktierna i serie A bär 10 röster vardera, aktierna i serie B bär en röst vardera och preferensaktierna i serie C bär en röst vardera. Per den 15 april 2019 har Slättö VII ett registrerat aktiekapital på 355 687 svenska kronor fördelat på 40 244 aktier i serie A, 157 360 aktier i serie B och 158 083 preferensaktier i serie C. Emittenten har emitterat totalt 355 687 aktier. Nedan följer en överblick av Slättö VIIs aktieägare per den 15 april 2019.

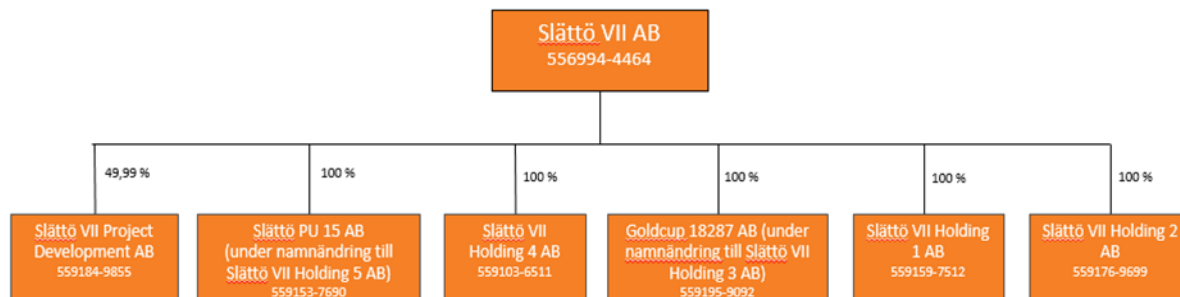
Aktieägare	Antal aktier	Andel av aktiekapital	Andel av röster
Slättö Förvaltning AB	32 774	0,0%	44,93%
Slättö Invest AB	74 900	23,8%	10,43%
Etena Holding AB	8 193	0,0%	11,23%
Brofund Group AB	6 116	1,9 %	0,85%
Ekeby Gård Fastighets AB	2 024	0,6%	0,28
Övriga investerare	231 680	73,7%	32,31%
Total	355 687	100.00%	100.00%

Johan Karlsson, som även är verkställande direktör i Slättö VII, äger genom Brofund Group AB (till vilket han innehar 75 procent av aktierna) 69,4 procent i Slättö Invest AB som i sin tur, direkt och genom att äga 78 procent av aktierna och rösterna i Slättö Förvaltning AB (som kontrollerar rösträtten i Etena Holding AB), kontrollerar 67,44 procent av rösterna i Slättö VII.

Aktieägaravtal

Slättö VII känner inte till några detaljer i villkoren i eventuella avtal som kan finnas mellan dess aktieägare, som i framtiden kan leda till en förändring i kontrollen över Slättö VII.

Översikt över grupstrukturen



Verksamheten utförs av dotterbolagen och Slättö VII är därför beroende av dess dotterbolag för att generera intäkter och vinst för att ha möjlighet att fullgöra sina betalningsåtaganden under Obligationerna.

Framtida investeringar

Slättö VII har inte gjort några viktiga investeringar sedan de senast offentliggjorda finansiella rapporterna. Slättö VII har inga övriga viktiga åtaganden eller planer på framtida investeringar per Prospektets datum.

Händelser som nyligen inträffat

Det har inte inträffat några särskilda händelser för Slättö VII vilka skulle kunna ha en väsentliga inverkan på Slättö VII:s solvens.

Väsentliga förändringar och trendinformation

Det har inte skett några väsentliga negativa förändringar i Slättö VII:s framtidsutsikter sen datumet för publiceringen av dess senaste reviderade finansiella rapporter och inga väsentliga negativa förändringar för Slättö VII i dess finansiella position eller position på marknaden sen den senaste finansiella perioden för vilken reviderad finansiell information har publicerats.

För närvarande finns inte kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Slättö VII:s affärsutsikter.

Tvister och andra rättsliga förfaranden

Slättö VII har under de tolv senaste månaderna inte varit föremål för eller inblandat i några tvister inför domstol, skiljenämnd, myndighet eller liknande som har haft eller kommer att ha en väsentlig påverkan på Gruppens finansiella ställning eller resultat. Slättö VII känner inte heller till någon sådan process som är nära förestående som involverar eller kan involvera ett bolag inom Gruppen.

Kreditvärdighetsbetyg

Slättö VII har inte erhållit något kreditbetyg, och inte heller något av dess skuldinstrument.

Compactor

Historia och utveckling

Compactor bildades den 1 mars 1988 och registrerades hos Bolagsverket den 18 april 1988 och är ett svenskt publikt aktiebolag som har bildats och verkar under svensk rätt med organisationsnummer 556323-4284. Compactor har sitt registrerade säte i Stockholm och har sitt huvudkontor på Sturegatan 38, 102 14 Stockholm, med telefonnummer 08 – 402 34 60.

I enlighet med 3§ i Compactors bolagsordning, antagen den 29 september 2017, är Compactors verksamhetsföremål att direkt eller via andelar i andra bolag äga och förvalta fastigheter och värdepapper samt annan fast och lös egendom, att bedriva konsultverksamhet inom administration, företagsöverlåtelser och företagsledning, bedriva värdepappershandel samt idka annan därmed förenlig verksamhet.

Affärsmodell och överblick av marknaden

Compactor har som affärsmodell att i huvudsak genom direkta och indirekta dotterbolag äga och förvalta fastigheter. Affärsmodellen består även i att förvärva fastigheter och på så sätt utöka innehavet, samt att utveckla och investera i befintligt bestånd. Fastighetsbeståndet som Compactor kontrollerar utgörs främst av fastigheter lämpliga för kontor, forskning, handel, logistik och industri. Investeringsportföljen relaterat till fastigheter inkluderar ägande och förvaltning av fastigheter genom det majoritetsägda dotterbolaget Fastpartner (som är listat på Nasdaq Stockholm). Vidare sker ägande av fastigheter, indirekta investeringar i fastigheter och andra investeringar genom det helägda dotterbolaget Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB. Den del av investeringsportföljen som fokuserar på andra tillgångar, men även fast egendom och fastigheter, inkluderar ett majoritetsägande i Tarrt Förvaltning AB, som i sin tur äger och förvaltar aktier och andra investeringar, så väl som investeringar i listade och olistade aktier.

Compactor är främst verksam på den svenska fastighetsmarknaden. Fastighetsbeståndet är till stora delar koncentrerat till Stockholmsregionen, vilket är Compactors mest prioriterade investeringsområde.

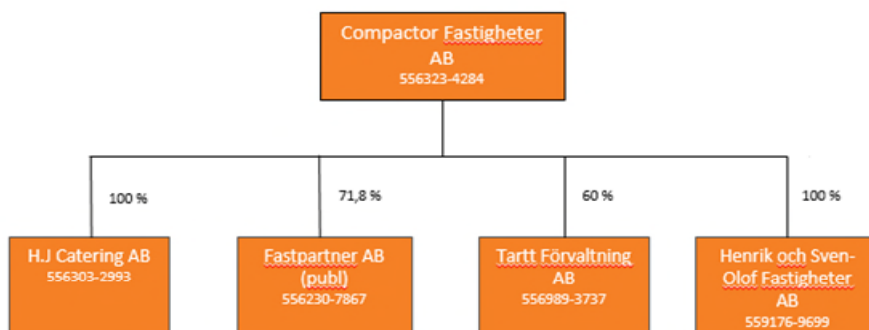
Aktiekapital och ägarstruktur

Aktierna i Compactor är denominerade i svenska kronor. Varje aktie äger en röst. Compactor har ett registrerat aktiekapital om 500 000 svenska kronor fördelat på 1 000 aktier. Sven-Olof Johansson, som även är styrelseordförande i Compactor, äger samtliga aktier i Compactor.

Aktieägaravtal

Compactor känner inte till några detaljer i villkoren i eventuella avtal som kan finnas mellan dess aktieägare, som i framtiden kan leda till en förändring i kontrollen över Compactor.

Översikt över gruppstrukturen



Verksamheten utförs av dotterbolagen och Compactor är därför beroende av dess dotterbolag för att generera intäkter och vinst för att ha möjlighet att fullgöra sina betalningsåtaganden under Obligationerna.

Framtida investeringar

Compactor har inte gjort några viktiga investeringar sedan de senast offentliggjorda finansiella rapporterna. Compactor har inga övriga viktiga åtaganden eller planer på framtida investeringar per Prospektets datum.

Händelser som nyligen inträffat

Det har inte inträffat några särskilda händelser för Compactor vilka skulle kunna ha en väsentliga inverkan på Compactors solvens.

Väsentliga förändringar och trendinformation

Det har inte skett några väsentliga negativa förändringar Compactors framtidsutsikter sen datumet för publiceringen av dess senaste reviderade finansiella rapporter och inga väsentliga negativa förändringar för Compactor i dess finansiella position eller position på marknaden sen den senaste finansiella perioden för vilken reviderad finansiell information har publicerats.

För närvarande finns inte kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Compactors affärsutsikter.

Tvister och andra rättsliga förfaranden

Compactor har under de tolv senaste månaderna inte varit föremål för eller inblandat i några tvister inför domstol, skiljenämnd, myndighet eller liknande som har haft eller kommer att ha en väsentlig påverkan på Gruppens finansiella ställning eller resultat. Compactor känner inte heller till någon sådan process som är nära förestående som involverar eller kan involvera ett bolag inom Gruppen.

Kreditvärdighetsbetyg

Compactor har inte erhållit något kreditbetyg, och inte heller något av dess skuldinstrument.

STYRELSE OCH LEDNING

EMITTENTEN

Styrelsen i Emittenten består för närvarande av 3 ledamöter som har valts på bolagsstämma. Styrelsen och ledande befattningshavare kan kontaktas genom Emittenten i dess huvudkontor på Grev Turegatan 19, 114 38 Stockholm. Mer information om styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna återfinns nedan.

Styrelsen

Sven-Olof Johansson, styrelseordförande sedan 2017.

Utbildning: Pol. Mag. Stockholms universitet samt kurser från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga befattningar: Styrelseordförande för Compactor, styrelseledamot och verkställande direktör för Fastpartner AB (publ), SBB i Norden AB (publ), Autoropa AB och STC Interfinans AB.

Johan Karlsson, styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning: Kustjägarskolan, Försvarsmakten. Studier inom affärsjuridik vid Linköpings universitet.

Övriga befattningar: Styrelseordförande för Brofund Group AB, styrelseledamot för Randviken Fastigheter AB (publ), Eklund Stockholm New York AB, verkställande direktör för Slättö Förvaltning AB.

Georg Ehrnrooth, styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning: Agrolösexamen, Åbo Akademi.

Övriga befattningar: Styrelseordförande för Geveles AB, Fennogens Investment S.A., Corbis S.A., eQ Oyj, OE Capital AB, Oscarsson & Engman Capital AB, styrelseledamot för Norvestia Oyj, Forcit Oyj, Stiftelsen Paavo Nurmi, Louise & Göran Ehrnrooths Stiftelse och Anders Walls Stiftelse, Slättö Invest AB.

Ledande befattningshavare

Johan Karlsson, CEO

Vänligen se beskrivning ovan under "Styrelsen" för Emittenten.

GARANTIGIVARNA

Slättö VII

Styrelsen i Slättö VII består för närvarande av 3 ledamöter som har valts på bolagsstämma. Styrelsen och ledande befattningshavare kan kontaktas genom Slättö VII i dess huvudkontor på Grev Turegatan 19, 114 38 Stockholm. Mer information om styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna återfinns nedan.

Styrelsen

Johan Karlsson, styrelseordförande sedan 2019.

Vänligen se beskrivning ovan under "Styrelsen" för Emittenten.

Per Berggren, styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning: Civilingenjör i väg- och vattenbyggnad vid Kungliga Tekniska högskolan samt studier i ekonomi vid Stockholms universitet.

Övriga befattningar: Styrelseordförande för Slättö Förvaltning AB, Slättö IV AB och Slättö IV Holding AB. Styrelseledamot för Castellum AB, BRIS och SSM Holding AB (publ).

Peter Sandberg, styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning: Jur. kand., Stockholms universitet samt civilekonom, Stockholm universitet.

Övriga befattningar: Styrelseledamot för Slättö IV AB och Slättö IV Holding AB. Medlem i Sveriges Advokatsamfund.

Ledande befattningshavare

Johan Karlsson, CEO

Vänligen se beskrivning ovan under "Styrelsen" för Emittenten.

Compactor

Styrelsen i Compactor består för närvarande av 3 ledamöter som har valts på bolagsstämman. Styrelsen och ledande befattningshavare kan kontaktas genom Compactor i dess huvudkontor på Sturegatan 38, 114 36 Stockholm. Mer information om styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna återfinns nedan.

Styrelsen

Sven-Olof Johansson, styrelseordförande sedan 1988.

Vänligen se beskrivning ovan under "Styrelsen" för Emittenten.

Christopher Johansson, styrelseledamot sedan 2012.

Utbildning: Teknologie doktor inom datalogi, Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga befattningar: Vice verkställande direktör för Fastpartner.

Henrik Johansson, styrelseledamot sedan 2012.

Övriga befattningar: Styrelseordförande för A&H Mochi AB. Styrelseledamot och verkställande direktör för Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB.

Ledande befattningshavare

Christopher Johansson, verkställande direktör

Vänligen se beskrivning ovan under "Styrelsen" för Compactor.

Daniel Gerlach, CFO

Daniel Gerlach är CFO i Compactor sedan 2017. Daniel har en masterexamen i företagsekonomi från Högskolan i Kristianstad. Daniel är även CFO i Fastpartner.

Intressekonflikter inom administrativa grupper, ledningsgrupper och kontrollgrupper

Vissa styrelseledamöter och medlemmar av företagsledningen i Emittenten och Garantigivarna har privata intressen i Emittenten och Garantigivarna på grund av deras aktieinnehav. Vidare är några av styrelseledamöterna och medlemmar av ledningen i Emittenten (Sven-Olof Johansson, Christopher Johansson och Henrik Johansson) släkt. Styrelseledamöterna och medlemmarna av företagsledningen kan agera som ledamöter eller i ledningspositioner i andra bolag eller ha väsentliga aktieinnehav i andra bolag och, i sådan utsträckning andra bolag deltar i investeringar i vilka Emittenten och Garantigivarna också kan komma att delta, kan dessa styrelseledamöter eller medlemmar av företagsledningen ha en intressekonflikt i potentiella förhandlingar och ingå avtal på villkor som avviker från vad som annars hade skett om sådan intressekonflikt inte förelegat. Om en sådan intressekonflikt uppkommer vid ett styrelsemöte för Emittenten och Garantigivarna ska en styrelseledamot som har en sådan intressekonflikt ej närvara eller delta i beslutet. Enligt svensk rätt måste styrelseledamöter i Emittenten och Garantigivarna agera ärligt, i god tro och i Emittentens och Garantigivarnas bästa intresse.

Intressen hos personer och juridiska personer involverade i emissionen

Arrangören och/eller dess filialer har ingått, och kan i framtiden ingå i, investeringsbanktjänster och/eller kommersiella banktjänster eller andra tjänster åt Gruppen eller Garantigivarna och deras dotterbolag i dess ordinära linje för affärsverksamheten. Därmed kan intressekonflikter uppstå som ett resultat av att Arrangören och/eller dess filialer tidigare har ingått eller i framtiden ingår transaktioner med andra parter, i flera roller eller genom att utföra transaktioner för tredje parter med konkurrerande intressen.

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Emittentens årsredovisning för räkenskapsåret 2017, Emittentens konsoliderade årsredovisning för räkenskapsåret 2018, Slättö VIIs konsoliderade årsredovisningar för 2017 och 2018, Compactors konsoliderade årsredovisningar för 2016 och 2017 samt Compactors bokslutskommuniké för 2018.

Emittentens årsredovisning för 2017 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 "Årsredovisning i mindre företag". Emittentens konsoliderade årsredovisning för 2018, Compactors konsoliderade årsredovisningar för 2016 och 2017 samt Slättö VIIs konsoliderade årsredovisningar för 2017 och 2018 har upprättats i enlighet med IFRS utfärdade av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningarna från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) så som de antagits av EU. Vidare tillämnar Gruppen och Garantigivarnas koncerner RFR 1, "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" vilken specificerar de tillägg till IFRS och de upplysningar som krävs enligt årsredovisningslagen. Samtliga årsredovisningar (inbegripet jämförelsesiffror för Emittentens konsoliderade räkenskaper) har reviderats av Emittentens respektive relevant Garantigivares revisor. Compactors bokslutskommuniké för 2018 är icke-reviderad.

Den finansiella information som återges i tabellerna nedan bör läsas i anslutning till Emittentens årsredovisning för 2017, Emittentens konsoliderade årsredovisning för 2018, Slättö VIIs konsoliderade årsredovisningar för åren 2017 och 2018, Compactors konsoliderade årsredovisningar för åren 2016 och 2017 samt Compactors bokslutskommuniké för 2018.

EMITTENTEN

Emittentens finansiella information

Resultaträkning

<i>Resultaträkning (svenska kronor)</i>		
Resultaträkning (tkr)	År 2018	2016-09-21 – 2017-12-31
Nettoomsättning	-	-
Bruttoresultat	0	0
Central administration	<u>-420</u>	<u>-97</u>
Rörelseresultat	-420	-97
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	-	580
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	672	500
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-1 080</u>	<u>-852</u>
Summa finansiella poster	-408	227
Resultat efter finansiella poster	-828	131

Bokslutsdispositioner	928	-
Resultat före skatt	<u>100</u>	<u>131</u>
Skatt på årets resultat	-	-
Årets resultat	<u>100</u>	<u>131</u>

Balansräkning

<i>Balansräkning (svenska kronor)</i>		
Balansräkning (tkr)	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	20 503	20 103
Summa finansiella anläggningstillgångar	20 503	20 103
Summa anläggningstillgångar	20 503	20 103
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	34 546	34 471
Summa kortfristiga fordringar	34 546	34 471
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	44	80
Summa omsättningstillgångar	34 590	34 551
Summa tillgångar	<u>55 093</u>	<u>54 654</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	<u>50</u>	<u>50</u>
Summa bundet eget kapital	50	50
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 031	30
Årets resultat	100	131

Summa fritt eget kapital	<u>1 131</u>	<u>161</u>
Summa eget kapital	1 181	211
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	<u>6 949</u>	<u>7 264</u>
Summa långfristiga skulder	6 949	7 264
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	-	8
Skulder till koncernföretag	46 332	46 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>631</u>	<u>339</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>46 963</u>	<u>47 179</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 093	54 654

Kassaflödesanalys

<i>Kassaflödesanalys (svenska kronor)</i>		
Kassaflödesanalys (tkr)	2018	2016-09-21 – 2017-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-420	-97
Rörelseresultat exkl av och nedskrivningar	-420	-97
Erhållen ränta	-	500
Erlagd ränta	-	-852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-420	-449
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	2 395	-34 482
Förändring av rörelseskulder	-1 761	47 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten	214	12 259
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-50	-20 073
Lämnade aktieägartillskott	-	-30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50	-20 103
Finansieringsverksamheten		
Bildande av aktiebolag	-	50

Erhållna aktieägartillskott	-	30
Utbetald utdelning	-	580
Upptagna långfristiga lån	-	7 264
Amortering av långfristiga lån	-200	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200	7 924
Årets kassaflöde	-36	80
Likvida medel vid årets början	80	0
Likvida medel vid årets slut	40	80

Emittentens konsoliderade finansiella information

Konsoliderad resultaträkning

<i>Resultaträkning (svenska kronor)</i>		
Koncernens resultaträkning (tkr)	År 2018	2017-03-08 – 2017-12-31
Hysesintäkter	2 763	2 404
Fastighetskostnader	<u>-729</u>	<u>-425</u>
Driftöverskott	2 034	1 979
Central administration	<u>-1 003</u>	<u>-1 259</u>
Rörelseresultat	1 031	720
Finansiella intäkter	-	1
Finansiella kostnader	<u>-1 081</u>	<u>-853</u>
Resultat efter finansiella poster	<u>-50</u>	<u>-132</u>
Resultat före skatt	-50	-132
Inkomstskatter	6	-166
Årets resultat	-44	-298
Årets resultat hänförligt till		
Moderföretagets aktieägare	-44	-298
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-

Konsoliderad balansräkning

<i>Balansräkning (svenska kronor)</i>		
Balansräkning (tkr)	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Omsättningstillgångar		
Projekt- och exploateringsfastigheter	54 087	50 921
Kundfordringar	-	847
Övriga fordringar	76	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	-
Likvida medel	<u>1 059</u>	<u>4 226</u>
Summa omsättningstillgångar	55 230	56 093
Summa tillgångar	55 230	56 093
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	50	50
Övrigt tillskjutet kapital	900	30
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	<u>-342</u>	<u>-298</u>
Summa eget kapital	608	-218
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	<u>6 949</u>	<u>7 264</u>
Summa långfristiga skulder	6 949	7 264
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	392	383
Skatteskulder	114	164
Skulder till koncernföretag	45 706	46 832
Övriga kortfristiga skulder	120	103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 341</u>	<u>1 565</u>
Summa kortfristiga skulder	47 673	49 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	55 230	56 093

Kassaflödesanalys

<i>Kassaflödesanalys (svenska kronor)</i>		
Koncernens kassaflödesanalys (tkr)	2018	2017-03-08 – 2017-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	<u>1 031</u>	<u>720</u>
	1 031	720
Erhållen ränta	-	1
Betald ränta	-350	-853
Betald inkomstskatt	<u>-44</u>	<u>-2</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	637	-134
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring projekt- och exploateringsfastigheter	-3 166	-50 921
Förändring av rörelsefordringar	862	-946
Förändring av rörelseskulder	<u>-1 300</u>	<u>48913</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 967	-3 088
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassa i moderbolag vid koncernens bildande	-	50
Upptagna räntebärande skulder	-	7 264
Amortering av räntebärande skulder	<u>-200</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200	7 314
Årets kassaflöde	-3 167	4 226
Likvida medel vid årets början	<u>4 226</u>	<u>0</u>
Likvida medel vid årets slut	1 059	4 226

SLÄTTÖ VII

Slättö VIIs konsoliderade finansiella information**Konsoliderad resultaträkning**

<i>Resultaträkning (svenska kronor)</i>		
Koncernens resultaträkning (tkr)	År 2018	År 2017
Hysesintäkter	9 792	5 228
Övriga intäkter	2 813	-
Drifts- och underhållskostnader	<u>-1 859</u>	<u>-585</u>
Driftöverskott	10 746	4 643
Central administration	-19 394	-17 890
Resultat från andelar i intresseföretag	32 737	14 613
Resultat från fastighetsförsäljningar	50 925	88 674
Finansiella intäkter	1 870	472
Finansiella kostnader	<u>-17 787</u>	<u>-11 416</u>
Förvaltningsresultat	59 097	79 096
Intäkter projekt- och exploateringsfastigheter	95 410	137 265
Kostnader projekt- och exploateringsfastigheter	<u>-94 036</u>	<u>-133 223</u>
Resultat före värdeförändringar	60 471	83 138
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	<u>164 072</u>	<u>8 913</u>
Resultat före skatt	<u>224 543</u>	<u>92 051</u>
Aktuell skatt	-648	-538
Uppskjuten skatt	<u>-34 005</u>	<u>-2 209</u>
Årets resultat	<u>189 890</u>	<u>89 304</u>
Årets resultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	173 189	30 070
Innehav utan bestämmande inflytande	16 701	56 234

Konsoliderad balansräkning

<i>Balansräkning (svenska kronor)</i>		
Koncernens balansräkning (tkr)	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	<u>719 172</u>	<u>87 465</u>
Summa materiella anläggningstillgångar	<u>719 172</u>	<u>87 465</u>
Andelar i intresseföretag	435 696	339 092
Uppskjutna skattefordringar	-	0
Andra långfristiga fordringar	<u>47 512</u>	<u>253</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar	<u>483 208</u>	<u>426 810</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>1 202 380</u>	<u>426 810</u>
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Andelar i bostadsrättsföreningar	1 885	-
Projekt- och exploateringsfastigheter	140 408	132 074
Kundfordringar	1 192	11 325
Upparbetad ej fakturerad intäkt	-	118 801
Fordringar hos koncernföretag	2 823	32 325
Fordringar hos intresseföretag	37 206	21 261
Övriga kortfristiga fordringar	252 432	86 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 116	126
Pågående arbeten	0	0
Likvida medel	<u>122 608</u>	<u>18 369</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>559 670</u>	<u>420 845</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>1 762 050</u>	<u>847 655</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	253	72

Ej registrerat aktiekapital	106	-
Övrigt tillskjutet kapital	522 645	30 028
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	363 295	171 777
Innehav utan bestämmande inflytande	<u>165 252</u>	<u>195 529</u>
Summa eget kapital	1 051 551	397 406
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	420 348	72 300
Övriga långfristiga skulder	117 171	41 261
Skulder till koncernföretag	-	42 306
Uppskjuten skatteskuld	<u>38 583</u>	<u>4 804</u>
Summa långfristiga skulder	<u>576 102</u>	<u>160 671</u>
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	3 668	209 618
Förskott från kunder	-	631
Leverantörsskulder	6 700	12 734
Fakturerad ej upparbetad intäkt	-	3 517
Skatteskulder	1 075	1 162
Övriga kortfristiga skulder	63 398	53 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>59 556</u>	<u>7 962</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>134 397</u>	<u>289 579</u>
SUMMA SKULDER	<u>710 499</u>	<u>450 250</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>1 762 050</u>	<u>847 655</u>

Kassaflödesanalys

<i>Kassaflödesanalys (svenska kronor)</i>		
Koncernens kassaflödesanalys (tkr)	2018	2017
Löpande verksamheten		
Resultat före värdeförändring	60 471	83 138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Realisationsresultat	-50 925	1 979
Andel i intressebolags resultat	-32 737	-14 613
Förändring från majoritet och minoritet	-	-702
Ej betald ränta	-	672

Ej kassaflödespåverkande övrig finansiell intäkt	-	-472
Förändring av avsättningar	<u>-1 374</u>	-
	-24 565	70 002
Betald inkomstskatt	<u>-735</u>	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-25 300	70 002
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring projekt- och exploateringsfastigheter	-6 960	-
Förändring av rörelsefordringar	134 044	325 959
Förändring av rörelseskulder	<u>50 768</u>	<u>-263 146</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	152 552	132 815
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-392 709	-78 551
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-31 941	-
Försäljning av fastigheter	5 029	-
Förvärv av dotterföretag	-	-83 459
Försäljning av dotterföretag	-	9 164
Förvärv av intresseföretag	-63 867	6 271
Förvärv av andelar i bostadsrättsföreningar	-1 885	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-485 373	-146 575
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	336 056	28 576
Utbetald utdelning	-5 360	-169 600
Upptagna räntebärande skulder	524 612	181 491
Amortering av räntebärande skulder	-394 960	-30 910
Transaktioner med minoritet	<u>-23 288</u>	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	437 060	9 557
Årets kassaflöde	104 239	-4 203
Likvida medel vid årets början	<u>18 369</u>	<u>22 572</u>
Likvida medel vid årets slut	122 608	18 369

COMPACTOR

Compactors konsoliderade finansiella information**Konsoliderad resultaträkning**

<i>Resultaträkning (svenska kronor)</i>		
Koncernens resultaträkning (MSEK)	År 2017	År 2016
Intäkter		
Hysesintäkter	1 365,1	1 289,1
Övriga rörelseintäkter	32,0	0,2
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-235,0	-200,4
Reparation och underhåll	-67,2	-82,0
Fastighetsskatt	-67,5	-65,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-33,8	-32,2
Fastighetsadministration och marknadsföring	<u>-50,8</u>	<u>-50,5</u>
Driftnetto	942,8	859,0
Central administration	-29,8	-31,2
Orealiserad värdeförändring i förvaltningsfastigheter	937,5	1 495,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter	36,9	12,3
Andel i intresseföretags resultat	<u>17,0</u>	<u>21,7</u>
Resultat före finansiella poster	1 904,4	2 357,4
Finansiella intäkter	21,5	20,1
Finansiella kostnader	<u>-254,2</u>	<u>-256,8</u>
Värdeförändringar finansiella instrument	<u>80,5</u>	<u>9,4</u>
Resultat före skatt	1 752,2	2 130,1
Aktuell skatt	-94,5	-107,0
Uppskjuten skatt	<u>-186,1</u>	<u>-330,3</u>
ÅRETS RESULTAT	1 471,6	1 692,8
Övrigt totalt resultat	-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	1 471,6	1 692,8

Hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	1 030,8	1 200,5
Innehav utan bestämmande inflytande	<u>440,8</u>	<u>492,3</u>
ÅRETS RESULTAT	1 471,6	1 692,8

Konsoliderad balansräkning

<i>Balansräkning (svenska kronor)</i>		
Koncernens balansräkning (MSEK)	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	20 251,8	17 426,0
Fastigheter under uppförande	69,2	178,2
Maskiner och inventarier	<u>2,6</u>	<u>3,0</u>
Summa	20 323,6	17 607,2
Aktier och andelar	100,5	36,1
Andelar i intresseföretag	69,0	91,0
Andra långfristiga fordringar	77,9	79,8
Fordringar hos intresseföretag	<u>0,0</u>	<u>3,0</u>
Summa	247,4	209,9
Summa anläggningstillgångar	20 571,0	17 817,1
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	2,3	3,6
Övriga fordringar	381,9	5,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84,0	78,7
Kortfristiga placeringar	<u>611,3</u>	<u>283,3</u>
Summa	1 079,5	370,9
Likvida medel	<u>254,5</u>	<u>819,6</u>
Summa omsättningstillgångar	1 334,0	1 190,5
SUMMA TILLGÅNGAR	21 905,0	19 007,6

EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	0,5	0,1
Övrigt tillskjutet kapital	391,1	391,1
Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat	<u>4 898,5</u>	<u>3 982,8</u>
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	5 290,1	4 374,0
Innehav utan bestämmande inflytande	<u>2 311,9</u>	<u>1 982,8</u>
Summa eget kapital	7 602,0	6 356,8
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 652,2	5 813,8
Övriga långfristiga skulder	96,6	235,8
Uppskjuten skatteskuld	<u>1 399,8</u>	<u>1 213,7</u>
Summa	9 148,6	7 263,3
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 349,8	4 755,0
Leverantörsskulder	90,0	71,0
Skatteskulder	15,4	31,4
Övriga skulder	427,0	288,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>272,2</u>	<u>242,0</u>
Summa	<u>5 154,4</u>	<u>5 387,5</u>
Summa skulder	14 303,0	12 650,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 905,0	19 007,6

Kassaflödesanalys

<i>Kassaflödesanalys (svenska kronor)</i>		
Koncernens kassaflödesanalys (MSEK)	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före skatt	1 752,2	2 130,1
Justeringsposter		

Av- och nedskrivningar	0,4	0,5
Orealiserade värdeförändringar	-965,8	-1 452,0
Resultat försäljningar	-89,1	-65,3
Övriga poster	-22,5	-17,1
Erhållna/betalda skatter	<u>-110,5</u>	<u>-84,8</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	546,7	511,4
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-21,0	-8,0
Ökning/minskning kortfristiga skulder	<u>47,6</u>	<u>-48,9</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	591,3	454,5
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-2 412,4	-469,0
Försäljning av fastigheter	310,7	53,5
Förvärv i koncernföretag	-	-
Investeringar i kortfristiga placeringar	-608,7	-586,1
Försäljning av kortfristiga placeringar	314,4	699,2
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	47,9	64,5
Finansiella anläggningstillgångar, behållen likvid	<u>-17,0</u>	<u>-6,3</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 365,1	-244,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagande av lån	1 796,1	945,2
Lösen och amortering av lån	-360,9	-588,8
Förändring av andra långfristiga fordringar	-	7,8
Emission av stamaktier	-	210,7
Avyttring av egna aktier Fastpartner	-	-
Utdelning till aktieägare	-80,0	-80,0
Förvärv av dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-39,7	-
Utdelning till minoritetsintressen	<u>-106,8</u>	<u>-95,5</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 208,7	399,4
ÅRETS KASSAFLÖDE	-565,1	609,7
Kassabehållning vid årets ingång	819,6	209,9

Förvärvade likvida medel	-	0,0
Kassabehållning vid årets slut	254,5	819,6

Compactors bokslutskommuniké 2018

Resultaträkning

<i>Resultaträkning (svenska kronor)</i>		
Koncernens resultaträkning (MSEK)	År 2018	År 2017
Intäkter		
Hysesintäkter	1 465,8	1 365,1
Övriga rörelseintäkter	0,0	32,0
Summa intäkter	1 465, 8	1 397,1
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-479,8	-454,3
Driftnetto	986,0	942,8
Central administration	-33,4	-29,8
Realiserade värdeförändringar i fastigheter	1,3	36,9
Orealiserad värdeförändring fastigheter	1 187,8	937,5
Andel i intresseföretags resultat	40,2	17,0
Resultat före finansiella poster	2 181,9	1 904,4
Finansiella poster		
Värdeförändringar finansiella instrument	270,0	80,5
Finansnetto	-235,1	-232,7
Resultat före skatt	2 216,8	1 752,2
Skatt	-331,2	-280,6
PERIODENS RESULTAT	1 885,6	1 471,6
Resultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	1 341,4	1 030,8
Innehav utan bestämmande inflytande	544,2	440,8
Resultat per aktie, kr		

Före utspädningseffekter	1 341 400	1 030 800
Efter utspädningseffekter	1 341 400	1 030 800
ÅRETS RESULTAT	1 885,6	1 471,6
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		
Summa övrigt totalresultat	-	-
Övrigt totalresultat hänförligt till	-	-
Moderbolagets aktieägare	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	1 885,6	1 471,6

Balansräkning

<i>Balansräkning (svenska kronor)</i>		
Koncernens balansräkning (MSEK)	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	22 455,7	20 251,8
Fastigheter under uppförande	66,3	69,2
Maskiner och inventarier	1,2	2,6
Summa materiella anläggningstillgångar	22 523,2	20 323,6
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier och andelar	2,3	100,5
Andelar i intresseföretag	63,5	69,0
Andra långfristiga fordringar	34,5	77,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	100,3	247,4
Summa anläggningstillgångar	22 623,5	20 571,0
Omsättningstillgångar		
Övriga fordringar	459,9	468,2
Kortfristiga placeringar	895,7	611,3
Summa	1 355,6	1 079,5

Likvida medel	715,1	254,5
Summa omsättningstillgångar	2 070,7	1 334,0
SUMMA TILLGÅNGAR	24 694,2	21 905,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	0,5	0,5
Övrigt tillskjutet kapital	391,1	391,1
Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat	<u>6 135,9</u>	<u>4 898,5</u>
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	6 527,5	5 290,1
Innehav utan bestämmande inflytande	2 748,6	2 311,9
Summa eget kapital	9 276,1	7 602,0
Skulder		
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	1 592,7	1 399,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	8 623,7	7 652,2
Övriga långfristiga skulder	104,8	96,6
Summa	10 321,2	9 148,6
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 350,2	4 349,8
Övriga skulder	482,9	532,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	263,8	272,2
Summa	5 096,9	5 154,4
Summa skulder	15 418,1	14 303,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 694,2	21 905,0

Kassaflödesanalys

<i>Kassaflödesanalys (svenska kronor)</i>		
Koncernens kassaflödesanalys (MSEK)	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		

Resultat före skatt	2 216,8	1 752,2
Justeringsposter		
Övriga poster	-1 676,0	-1 077,0
Betalda skatter	-185,9	-110,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	354,9	564,7
Förändringar i rörelsekapital		
Förändringar i rörelsekapital	150,0	26,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	504,9	591,3
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i fastigheter	-1 135,6	-2 412,4
Försäljning av fastigheter	141,9	310,7
Investering och försäljning, kortfristiga placeringar	-158,8	-294,3
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	378,7	47,9
Finansiella anläggningstillgångar, behållen likvid	-33,0	-17,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-806,8	-2 365,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagande av lån	1 769,0	1 796,1
Lösen och amortering av lån	-795,0	-360,9
Utdelning till aktieägare	-80,0	-80,0
Förvärv av andel i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-20,9	-39,7
Utdelning, innehav utan bestämmande inflytande	-110,6	-106,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	762,5	1 208,7
Periodens kassaflöde	460,6	-565,1
Likvida medel vid periodens början	254,5	819,6
Likvida medel vid periodens slut	715,1	254,5

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Historisk finansiell information

Emittentens och Slättö Vlls respektive räkenskaper för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018 och räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017, Compactors räkenskaper för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017 och räkenskapsåret som avslutades 31 december 2016 samt Compactors bokslutskommuniké för 2018 och som anges nedan i vissa avsnitt är inkorporerade i Prospektet genom hänvisning (vänligen se sektionen "*Övrig Information*"). Den information som inkorporerats genom referens ska läsas som en del av detta prospekt.

Emittentens finansiella information för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag. Emittentens konsoliderade finansiella information för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018 har upprättats i enlighet IFRS som utfärdats av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningarna från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) så som de antagits av EU. Vidare tillämpar Gruppen RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt årsredovisningslagen.

Slättö Vlls konsoliderade finansiella information för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017 och för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018 samt Compactors konsoliderade finansiella information för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2016 och för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017, har upprättats i enlighet med IFRS som utfärdats av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningarna från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar Garantigivarnas koncerner RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt årsredovisningslagen.

Utöver revisionen av Emittentens och Slättö Vlls respektive räkenskaper för räkenskapsåren 2017 och 2018 samt av Compactors räkenskaper för räkenskapsåren 2016 och 2017 har Emittentens och Garantigivarnas revisorer inte reviderat eller granskat Prospektet.

Emittentens räkenskaper för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018 är inkorporerade i sin helhet i Prospektet genom hänvisning. För referens till specifik finansiell information, se sidhänvisningarna nedan:

- förvaltningsberättelse, sidorna 1-3;
- konsoliderad resultaträkning, sida 4;
- konsoliderad balansräkning, sida 5;
- konsoliderad rapport över förändring i eget kapital, sida 6;
- konsoliderad kassaflödesanalys, sida 7;
- Emittentens resultaträkning, sida 8;
- Emittentens balansräkning, sida 9-10;
- Emittentens rapport över förändring i eget kapital, sida 11;
- Emittentens kassaflödesanalys, sida 12;
- noter till de finansiella rapporterna, sida 13 – 30; och
- revisionsberättelse, sidorna 31 – 32.

Den specifika informationen från Emittentens räkenskaper som anges nedan för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017 är inkorporerade i Prospektet genom hänvisning. Övrig information i Emittentens räkenskaper för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017 bedöms inte som relevant för Prospektet.

- Emittentens rapport över förändring i eget kapital, sida 2;
- förvaltningsberättelse, sidorna 2 – 3;
- Emittentens resultaträkning, sida 4;
- Emittentens balansräkning, sida 5-6;
- noter till de finansiella rapporterna, sida 7–9; och
- revisionsberättelse, sidorna 10–11.

Slättö VII:s räkenskaper för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018 är inkorporerade i sin helhet i Prospektet genom hänvisning. För referens till specifik finansiell information, se sidhänvisningarna nedan:

- förvaltningsberättelse, sidorna 1-4;
- konsoliderad resultaträkning, sida 5;
- konsoliderad balansräkning, sida 6-7;
- konsoliderad rapport över förändring i eget kapital, sida 8;
- konsoliderad kassaflödesanalys, sida 9;
- noter till de finansiella rapporterna, sida 15 – 42; och
- revisionsberättelse, sidorna 43 – 44.

Den specifika informationen från Slättö VII:s räkenskaper som anges nedan för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017 är inkorporerade i Prospektet genom hänvisning. Övrig information i Slättö VII:s räkenskaper för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017 bedöms inte som relevant för Prospektet.

- förvaltningsberättelse, sidorna 2 – 5;
- konsoliderad resultaträkning, sida 6;
- konsoliderad balansräkning, sida 7 – 8;
- konsoliderad rapport över förändring i eget kapital, sida 9;
- konsoliderad kassaflödesanalys, sida 10;
- noter till de finansiella rapporterna, sida 16 – 40; och
- revisionsberättelse, sidorna 41 – 42.

Den specifika informationen från Compactors bokslutskommuniké som anges nedan för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018 är inkorporerade i Prospektet genom hänvisning. Övrig information i Compactors bokslutskommuniké för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018 bedöms inte som relevant för Prospektet.

- förvaltningsberättelse, sidorna 1-4;
- konsoliderad resultaträkning, sida 5;
- konsoliderad balansräkning, sida 6;
- konsoliderad rapport över förändring i eget kapital, sida 7;
- konsoliderad kassaflödesanalys, sida 8; och
- noter till de finansiella rapporterna, sida 11 – 15.

Compactors räkenskaper för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017 är inkorporerade i sin helhet i Prospektet genom hänvisning. För referens till specifik finansiell information, se sidhänvisningarna nedan:

- förvaltningsberättelse, sidorna 3-12;
- konsoliderad resultaträkning, sida 18;
- konsoliderad balansräkning, sida 19-20;

- konsoliderad rapport över förändring i eget kapital, sida 21;
- konsoliderad kassaflödesanalys, sida 22;
- noter till de finansiella rapporterna, sida 27 – 62; och
- revisionsberättelse, sidorna 63 – 66.

Den specifika informationen från Compactors räkenskaper som anges nedan för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2016 är inkorporerade i Prospektet genom hänvisning. Övrig information i Compactors räkenskaper för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2016 bedöms inte som relevant för Prospektet.

- förvaltningsberättelse, sidorna 3 – 11;
- konsoliderad resultaträkning, sida 18;
- konsoliderad balansräkning, sida 19 – 20;
- konsoliderad rapport över förändring i eget kapital, sida 21;
- konsoliderad kassaflödesanalys, sida 22;
- noter till de finansiella rapporterna, sida 27 – 62; och
- revisionsberättelse, sidorna 63 – 66.

Revision av den årliga historiska finansiella informationen

Emittentens årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018 och räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017 reviderades av Ernst & Young AB, Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm. Slättö VIIIs årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018 och räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017 reviderades av Mikael Ikonen, Drottninggatan 73 A lgh 1503, 111 36 Stockholm.

Från och med datumet för Emittentens bildande fram till och med den 27 mars 2017 hade Emittenten ingen registrerad revisor. Ulf Strauss var Emittentens revisor från och med den 28 mars 2017 till och med den 19 april 2017. Sedan den 20 april 2017 är Ernst & Young AB Emittentens registrerade revisor. Mikael Ikonen är revisorn som är huvudansvarig för Emittenten.

Mikael Ikonen har varit Slättö VIIIs ansvariga revisor sedan 26 november 2015. Vid bolagstämma den 10 april 2019 valdes Ernst & Young AB till ansvarig revisor med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor.

Såväl Mikael Ikonen som Ulf Strauss är auktoriserade revisorer vid revisionsbyrån Ernst & Young AB och medlemmar i organisationen FAR, branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare. Respektive revision av de senaste räkenskaperna utfördes i enlighet med internationella standarder för redovisning och redovisningsrapporterna godkändes utan kommentarer.

Compactors årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017 och räkenskapsåret som avslutades 31 december 2016 har reviderats av Deloitte AB, 113 79 Stockholm. Deloitte AB har varit Compactors revisor sedan 1996 och Johan Telander utsågs till huvudansvarig revisor av bolagsstämman den 20 juni 2018. Johan Telander är auktoriserad revisor och är medlem i organisationen FAR, branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare. Kent Åkerlund, som är auktoriserad revisor och medlem i organisationen FAR, var Compactors huvudansvariga revisor fram till och med bolagsstämman den 20 juni 2018 då denne ersattes. Revisionen av de senaste räkenskaperna utfördes i enlighet med internationella standarder för redovisning och redovisningsrapporterna godkändes utan kommentarer.

Åldern på den senaste finansiella informationen

Den senaste reviderade finansiella informationen för Emittenten och Garantigivarna har hämtats från årsredovisningen för räkenskapsåret som avslutades 31 december 2018 vad avser Emittenten och Slättö VII samt räkenskapsåret som avslutades 31 december 2017 vad avser Compactor, som finns publicerade på Emittentens hemsida (slattofastpartnerspanga.com).

ÖVRIG INFORMATION

Utfästelser gällande Prospektet

Emittenten är ansvarig för innehållet i Prospektet och har tagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att försäkra att, såvitt Emittenten vet, informationen i Prospektet överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Endast under de förutsättningar och i den omfattning som följer av svensk lag svarar även Emittenten styrelse för innehållet i Prospektet. Styrelsen har tagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen känner till, är riktiga och överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Clearing och avstämningsregister

Vid tidpunkten för Prospektet har Obligationer emitterats till ett belopp om 400 000 000 svenska kronor. Varje Obligation har ett nominellt belopp om 100 000 svenska kronor och minsta godtagbara investering vid emissionen var 1 100 000 svenska kronor. ISIN för Obligationerna är SE0012011872.

Obligationerna har emitterats i enlighet med svensk rätt. Obligationerna är registrerade i ett avstämningsregister hos Euroclear Sweden AB. Inga fysiska värdepapper har eller kommer emitteras. Återbetalning, ränta och, om tillämpligt, källskatt kommer utföras genom Euroclear Sweden AB:s kontobaserade system.

Väsentliga avtal

Utöver det som beskrivits under avsnittet "*Beskrivning av väsentliga avtal*" i Prospektet, har Gruppen eller Garantigivarna, eller dess koncernbolag, inte ingått några väsentliga avtal utanför den ordinära affärsverksamheten och som kan komma att påverka Gruppens eller Garantigivarnas möjlighet att fullgöra sina åtaganden under Obligationerna.

Dokument som inkorporerats genom hänvisning

Prospektet består, utöver detta dokument, av information från följande dokument vilka inkorporeras genom hänvisning och som finns tillgängliga i elektroniskt format på Emittentens hemsida (slattofastpartnerspanga.com):

- Emittentens räkenskaper för räkenskapsåret 2018 i sin helhet;
- sidorna 2-11 av Emittentens räkenskaper för räkenskapsåret 2017;
- Slättö VIIs räkenskaper för räkenskapsåret 2018 i sin helhet;
- sidorna 2-10 och 16-42 av Slättö VIIs räkenskaper för räkenskapsåret 2017;
- sidorna 1-8 och 11-15 av Compactors bokslutskommuniké för 2018;
- Compactors räkenskaper för räkenskapsåret 2017 i sin helhet; samt
- sidorna 3-11, 18-22 och 27-66 av Compactors räkenskaper för räkenskapsåret 2016.

Dokument tillgängliga för granskning

Följande dokument är tillgängliga i pappersform vid Emittentens huvudkontor på Grev Turegatan 19, 114 38 Stockholm, på vardagar under Emittentens normala öppettider genom hela giltighetstiden för Prospektet:

- Emittentens bolagsordning;
- Emittentens registreringsbevis;
- Emittentens och, i förekommande fall, dess dotterbolags reviderade räkenskaper för de senaste två räkenskapsåren före dagen av Prospektet;
- Prospektet; och
- Garantiavtalet.

Följande dokument är tillgängliga i pappersform vid Slättö VIIs huvudkontor på Grev Turegatan 19, 114 38 Stockholm, på vardagar under Slättö VIIs normala öppettider genom hela giltighetstiden för Prospektet:

- Slättö VIIs bolagsordning;
- Slättö VIIs registreringsbevis; och
- Slättö VIIs och, i förekommande fall, dess dotterbolags reviderade räkenskaper för de senaste två räkenskapsåren före dagen av Prospektet.

Följande dokument är tillgängliga i pappersform vid Compactors huvudkontor på Sturegatan 38, 102 13 Stockholm, på vardagar under Compactors normala öppettider genom hela giltighetstiden för Prospektet:

- Compactors bolagsordning;
- Compactors registreringsbevis; och
- Compactors och, i förekommande fall, dess dotterbolags reviderade räkenskaper för de senaste två räkenskapsåren före dagen av Prospektet.

Följande dokument finns också tillgängliga i elektronisk form på Emittentens hemsida (slattofastpartnerspanga.com):

- Emittentens och Slättö Vlls räkenskaper för räkenskapsåret 2018 och räkenskapsåret 2017 samt Compactors räkenskaper för räkenskapsåret 2017 och 2016; och
- Prospektet.

Noteringskostnader

Den totala kostnaden för upptagande till handel av Obligationerna är uppskattade till att inte överstiga 450 000 svenska kronor.

SKATTEKONSEKVENSER I SVERIGE

Nedan följer en sammanfattning av de huvudsakliga skattekonsekvenser som, enligt nu gällande svensk skattelagstiftning, kan uppkomma som en följd av ägande och avyttring av Obligationerna.

Informationen är begränsad och av generell karaktär. Sammanfattningen avser endast obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag, om inget annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i sammanhanget. Den behandlar exempelvis inte situationer där Obligationerna innehas av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet eller utgör tillgång på ett investeringssparkonto eller kapitalförsäkring. Sammanfattningen behandlar inte heller de särskilda reglerna för kapitalförluster på företag i intressegemenskap. Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna här kan uppkomma för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis värdepappersfonder och specialfonder, investmentföretag, försäkringsbolag och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Innehavare av Obligationer bör rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, för utländska innehavare till exempel tillämpligheten av utländsk skattelagstiftning och skatteavtal och eventuella andra tillämpliga förordningar.

Skattereglerna är inte identiska för marknadsnoterade och onoterade obligationer. För att en obligation ska anses vara marknadsnoterad krävs att obligationen är upptagen till handel på en reglerad marknad eller motsvarande marknad utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet eller är föremål för kontinuerlig allmän tillgänglig notering på grundval av marknadsmässig omsättning. Med detta avses att obligationerna ska vara varaktigt noterade, att noteringarna normalt ska förekomma minst en gång var tionde dag, att det ska finnas en bank, fondkommissionär eller liknande som ska hålla uppgifterna tillgängliga för allmänheten och Skatteverket, samt att uppgifterna ska sparas till utgången av det sjätte året efter noteringsåret.

Beskattning av fysiska personer

Fysiska personer och dödsbon som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas för all kapitalinkomst såsom ränta och kapitalvinst i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30 procent. Beskattning vid avyttring av obligationer sker då bindande avtal föreligger och ränta beskattas löpande när den kan disponeras.

Ur ett skatteperspektiv betraktas obligationer utgivna i svenska kronor som svenska fordringsrätter. Kapitalvinst eller kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset, med avdrag för försäljningskostnader, och det skattemässiga omkostnadsbeloppet.

Omkostnadsbeloppet beräknas enligt den så kallade genomsnittsmetoden. Enligt denna ska omkostnadsbeloppet för en obligation utgöras av det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för obligationer av samma slag och sort. Den för marknadsnoterade aktier och andra delägarätter alternativa schablonmetoden är inte tillämplig vid avyttring av obligationer.

Kapitalförluster på svenska och utländska fordringsrätter som inte är marknadsnoterade är avdragsgilla till 70 procent mot skattepliktiga inkomster av kapital. Kapitalförluster på marknadsnoterade svenska fordringsrätter är fullt avdragsgilla (krona för krona) mot skattepliktiga inkomster av kapital. Även kapitalförluster på marknadsnoterade utländska fordringsrätter är numera fullt avdragsgilla (krona för krona) mot skattepliktiga inkomster av kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och mot kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 svenska kronor och med 21 procent på underskott som överstiger 100 000 svenska kronor. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår utan går förlorade om de inte kan utnyttjas ett visst år.

Preliminärskatt om 30 procent innehålls på räntor som betalas till fysiska personer som är bosatta i Sverige och för vilka kontrolluppgift ska lämnas enligt 17 kapitlet skatteförfarandelagen (2011:1244). Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear, eller beträffande förvaltarregistrerade obligationer, av förvaltaren.

Beskattning av aktiebolag

Svenska aktiebolag beskattas för all inkomst i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 21,4 procent för beskattningsår som börjar efter den 31 december 2018, men före den 1 januari 2021. För beskattningsår som börjar efter den 31 december 2020 kommer skattesatsen sänkas till 20,6 procent. För beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust, se ovan under avsnittet "*Beskattning av fysiska personer*". Kapitalförluster på obligationer är normalt fullt avdragsgilla i inkomstslaget näringsverksamhet. Underskott kan som huvudregel nyttjas vid senare års beskattning utan begränsning i tiden. Ränta beskattas i bolagssektorn enligt bokföringsmässiga grunder.

Särskilda skatteregler för ägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Obligationsinnehavare som är begränsat skattskyldig i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, beskattas normalt inte i Sverige för ränta eller kapitalvinster på obligationer. Inte heller innehålls preliminärskatt eller kupongskatt för sådana ägare. Dessa obligationsinnehavare kan dock bli föremål för inkomstbeskattning i sin hemviststat.

BOLAGSSTYRNING

Lagstiftning och bolagsordning

Emittenten och Garantigivarna är onoterade svenska aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554). Emittentens och Garantigivarnas bolagsstyrning baseras huvudsakligen på bolagsordningen samt interna regler och instruktioner.

Svensk kod för bolagsstyrning

Emittentens och Garantigivarnas aktier är inte upptagna till handel på en reglerad marknad och är därför inte föremål för Svensk kod för bolagsstyrning.

Bolagsstämma

Aktieägarnas inflytande i Emittenten och Garantigivarna utövas vid bolagsstämman som, i enlighet med aktiebolagslagen, är Emittentens och Garantigivarnas högsta beslutande organ. I egenskap därav är bolagsstämman behörig att avgöra varje fråga i Emittenten som inte utgör ett annat bolagsorgans exklusiva kompetens. Bolagsstämman har således en uttalat överordnad ställning i förhållande till Emittentens och Garantigivarnas styrelse och, i förekommande fall, verkställande direktör.

Vid ordinarie stämma (årsstämma), som enligt aktiebolagslagen ska hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår, ska beslut fattas om fastställelse av resultat- och balansräkning, disposition beträffande respektive bolags vinst eller förlust, ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och bolagets revisorer. Vid bolagsstämman fattar aktieägarna även beslut i andra centrala frågor i bolaget såsom ändring av Emittentens och Garantigivarnas bolagsordning, eventuell nyemission av aktier etc. Om styrelsen anser att det finns skäl att hålla bolagsstämma före nästa ordinarie bolagsstämma, eller om bolagets revisorer eller ägare till minst en tiondel av samtliga aktier i bolaget skriftligen begär det, ska styrelsen kalla till extra bolagsstämma.

Kallelse till bolagsstämma ska enligt bolagsordningen för Emittenten ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på Emittentens webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri. Kallelse till bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Vad avser Compactor ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på Compactors hemsida. Att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet. Kallelse till bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Vad avser Slättö VII ska kallelse till bolagsstämma ske genom brev med posten eller genom e-post. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före bolagsstämman.

Styrelsen

Efter bolagsstämman är styrelsen Emittentens och Garantigivarnas högsta beslutande organ. Styrelsen är även bolagens högsta verkställande organ samt bolagens ställföreträdare. Vidare svarar styrelsen enligt aktiebolagslagen för bolagens organisation och förvaltningen av bolagens angelägenheter, ska fortlöpande bedöma bolagens och koncernernas ekonomiska situation och se till att bolagens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagens ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter.

Enligt bolagsordningen ska Emittentens styrelse bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter med högst suppleanter. Enligt bolagsordningen för Compactor ska styrelsen bestå av lägst tre och högst

fem styrelseledamöter med noll till tre styrelsesuppleanter och enligt bolagsordningen för Slättö VII ska styrelsen bestå av lägst en och högst sex styrelseledamöter med högst sex styrelsesuppleanter.

Ledamöter för respektive bolag väljs årligen på ordinarie bolagsstämma för tiden intill dess att nästa ordinarie bolagsstämma har hållits. Någon begränsning för hur länge en ledamot får sitta i respektive styrelse finns inte.

Emittentens styrelse består vid dagen för Prospektet av ledamöterna Sven-Olof Johansson, Johan Karlsson och Georg Ehrnrooth. Styrelsen för Slättö VII består av Charlotte Elisabeth Axelsson, Per-Arne Rudbert och Per Åke Skoglund. Styrelsen för Compactor består av Sven-Olof Johansson, Christopher Johansson och Henrik Johansson. Närmare information om styrelsemedlemmarna återfinns ovan under avsnittet "*Styrelse och ledning*".

I styrelsens uppgifter ingår bland annat att fastställa Emittentens och Garantigivarnas övergripande mål och strategier, övervaka större investeringar, säkerställa att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för bolagens verksamhet samt bolagens efterlevnad av interna riktlinjer. I styrelsens uppgifter ingår även att säkerställa att bolagens informationsgivning till marknaden och investerare präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig samt att tillsätta, utvärdera och vid behov och i förekommande fall entlediga bolagens verkställande direktör.

Styrelsen för Emittenten och Compactor, i egenskap av publika aktiebolag, har i enlighet med aktiebolagslagen fastställt en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, vilken kommer att utvärderas, uppdateras och på nytt fastställas med jämna mellanrum. Styrelsen sammanträder regelbundet efter ett i arbetsordningen fastställt program som bland annat innehåller vissa fasta beslutspunkter samt vissa beslutspunkter som behandlas vid behov.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Emittentens och Garantigivarnas respektive verkställande direktör sköter, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, den löpande förvaltningen i bolagen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagens verksamhet är av osedvanligt slag eller stor betydelse faller utanför den "löpande förvaltningen" och ska därför som huvudregel beredas och föredras styrelsen för beslut. Den verkställande direktören ska också vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören är ett i förhållande till styrelsen underordnat bolagsorgan, och styrelsen kan också själv avgöra ärenden som ingår i den löpande förvaltningen. Den verkställande direktörens arbete och roll samt arbetsfördelningen mellan å ena sidan styrelsen och den verkställande direktören framgår i förekommande fall av en av styrelsen fastställd skriftlig instruktion (så kallad "VD-instruktion"). Styrelsen utvärderar löpande den verkställande direktörens arbete.

Emittentens och Slättö VII:s verkställande direktör är Johan Karlsson och Compactors verkställande direktör är Christopher Johansson. Närmare information om respektive verkställande direktör samt övriga ledande befattningshavare, återfinns ovan under avsnittet "*Styrelse och ledning*".

Intern kontroll och revision

Emittentens och Garantigivarnas styrelse svarar enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter, ska fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation samt ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Samtliga delårsrapporter och pressmeddelanden publiceras på Emittentens och Compactors

webbplatser (slattofastpartnerspanga.com samt compactorfastigheter.se) i direkt anslutning till offentliggörandet.

Emittenten och Garantivarna är enligt aktiebolagslagen under vissa förutsättningar skyldiga att ha minst en revisor för granskning av Emittentens och Koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god revisionsredovisning kräver. En revisor väljs enligt aktiebolagslagen av bolagsstämman. En revisor i ett svenskt aktiebolag har således sitt uppdrag från, och rapporterar till, bolagsstämman och får inte låta sig styras i sitt arbete av styrelsen eller någon ledande befattningshavare.

Enligt Emittentens bolagsordning ska Emittenten ha en till två revisorer och högst två revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag. Enligt bolagsordningen för Compactor ska bolaget ha en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag och enligt bolagsordningen för Slättö VII ska det finnas lägst en och högst två revisorer med högst en revisorssuppleant. Enligt bolagsordningen för Slättö VII ska till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant utses en auktoriserad revisor eller ett registrerat revisionsbolag. Nuvarande revisor för Emittenten och Slättö VII är det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor. Nuvarande revisor för Compactor är det registrerade revisionsbolaget Deloitte AB med Johan Telander som huvudansvarig revisor.

Kommittéer för revisions- och ersättningsfrågor

Med anledning av karaktären av Emittenten och Garantivarnas respektive verksamheter, har det inte funnits nödvändigt att inrätta några särskilda kommittéer för revisions- och/eller ersättningsfrågor i dessa bolag.

ADRESSER**EMITTENT****Slättö Fastpartner Spånga AB (publ)**

Grev Turegatan 19
 Box 7034
 103 86 Stockholm
 Sverige
 Tel.: +46 771 650 200

GARANTIGIVARE**Slättö VII AB**

Grev Turegatan 19
 Box 7034
 103 86 Stockholm
 Sverige
 Tel.: +46 771 650 200

GARANTIGIVARE**Compactor Fastigheter AB**

Sturegatan 38
 Box 55625
 114 36 Stockholm
 Sverige
 Tel.: +46 8 538 005 05

EMISSIONSINSTITUT**Pareto Securities AB**

Berzeli Park 9
 Box 7415
 103 91 Stockholm
 Sverige
 Tel.: +46 8 402 50 00

JURIDISKT OMBUD**Roschier Advokatbyrå AB**

Brunkebergstorg 2
 Box 7358
 103 90 Stockholm
 Sverige
 Tel.: +46 8 553 190 00

AGENT**Nordic Trustee & Agency AB (publ)**

Norrlandsgatan 23
 Box 7329
 103 90 Stockholm
 Sverige
 Tel.: +46 8 783 79 00

VÄRDEPAPPERSCENTRAL**Euroclear Sweden AB**

Klarabergsviadukten 63
 Box 191
 101 23 Stockholm
 Sverige
 Tel.: +46 8 402 90 00

REVISOR EMITTENT OCH SLÄTTÖ VII**Ernst & Young**

Jakobsbergsgatan 24
 Box 7850
 103 99 Stockholm
 Sverige
 Tel.: +46 8 520 590 00

REVISOR COMPACTOR**Deloitte AB**

Rehngatan 11
 113 79 Stockholm
 Sverige
 Tel.: +46 75 246 20 00