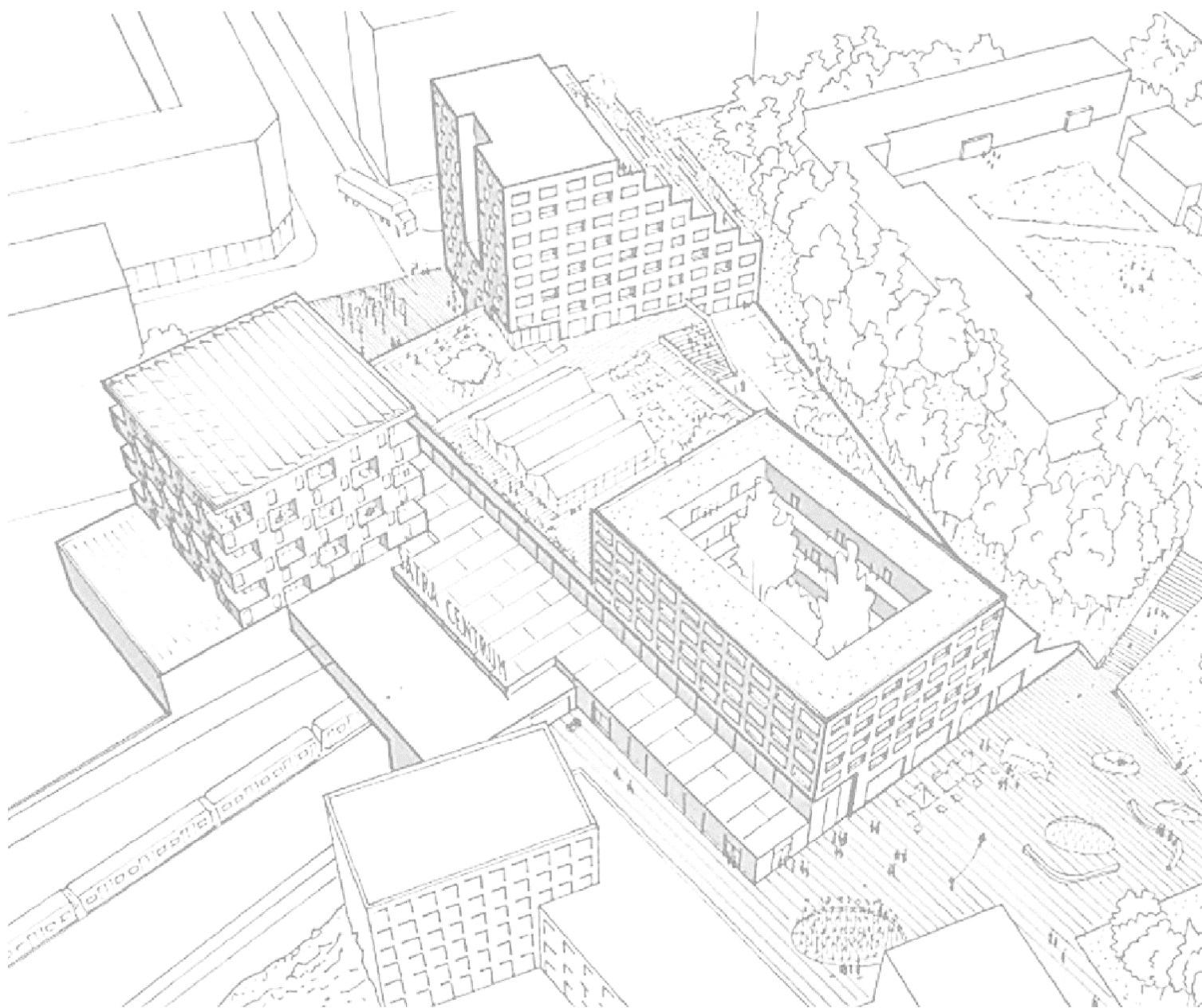


# SÄTRA FÖRVALTNING

## Inbjudan till teckning av obligationer i Sätra Förvaltnings AB



19 juli 2019

## Viktig information

Detta Prospekt ("**Prospektet**") har upprättats av Sättra Förvaltnings AB, organisationsnummer 559015-9298 ("**Sättra Förvaltning**" eller "**Bolaget**") med anledning av Bolagets erbjudande till allmänheten att teckna obligationer ("**Obligationerna**") emitterade under Bolagets obligationslån ("**Obligationslånet**"). Med "**Euroclear**" avses Euroclear Sweden AB, organisationsnummer 556585-8074. Hänvisning till "SEK" avser svenska kronor, hänvisning till "EUR" avser euro och hänvisning till "USD" avser amerikanska dollar. Med "K" avses tusen och med "M" avses miljoner.

Prospektet har upprättats i enlighet med 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 ("**Prospektförordningen**") samt Kommissionens delegerande förordning (EU) nr 406/2012 av den 30 mars 2012 om ändring av förordning (EG) nr 809/2004. Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25 och 26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Utöver vad som framgår på sidan 39 avseende finansiell information i Prospektet har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Viss finansiell information i Prospektet har avrundats i Prospektet, varför vissa tabeller inte summerar korrekt. Erbjudandet att förvärva Obligationerna i enlighet med villkoren i Prospektet riktar sig inte till personer vars deltagande i erbjudandet kräver ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder för än vad som följer av svensk rätt. Prospektet och andra till erbjudandet hänförliga handlingar får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras i USA, Kanada, Singapore, Australien, Hongkong, Sydafrika, Nya Zeeland, Japan eller annat land där sådan åtgärd förutsätter registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Obligationerna har inte registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i gällande lydelse, eller enligt tillämplig lag i Kanada, Singapore, Australien, Hongkong, Sydafrika, Nya Zeeland eller Japan och får därmed inte erbjudas eller överlåtas direkt eller indirekt, till personer med hemvist i något av dessa länder. Anmälan om förvärv av Obligationerna i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltiga och lämnas utan avseende. Tvist i anledning av förestående Erbjudande, innehåll i Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans. Svensk rätt är exklusivt tillämplig på Prospektet.

Prospektet innehåller framtidsinriktade uttalanden och antaganden om framtida marknadsförhållanden, verksamhet och resultat. Dessa uttalanden finns i flera avsnitt och inkluderar uttalanden rörande Bolagets nuvarande avsikter, bedömningar och förväntningar. Orden "anser", "avser", "bedömer", "förväntar sig", "förutser", "planerar" eller liknande uttryck indikerar vissa av dessa framtidsinriktade uttalanden. Andra sådana uttalanden identifieras utifrån det aktuella sammanhanget. Faktiska händelser och resultatutfall kan komma att skilja sig avsevärt från vad som framgår av sådana uttalanden till följd av risker och andra faktorer som Bolagets verksamhet påverkas av.

Prospektet innehåller historisk och framtidsinriktad marknadsinformation. I det fall informationen har hämtats från tredje part ansvarar Bolaget för att informationen har återgivits korrekt. Såvitt Bolaget vet har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna. Sättra Förvaltning har dock inte kontrollerat siffor, marknadsdata eller annan information som lämnats av tredje part, varför styrelsen i Sättra Förvaltning inte påtar sig något ansvar för fullständigheten eller riktigheten för sådan information som presenteras i Prospektet. Sådan information bör läsas med detta i åtanke. Ingen tredje part enligt ovan har, såvitt styrelsen känner till, väsentliga intressen i Sättra Förvaltning.

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

Nord Fondkommission AB har varit behjälplig i framtagande av detta Prospekt. Samtliga uppgifter i Prospektet härrör från Bolaget, friskriver sig Nord Fondkommission AB från allt ansvar i förhållande till obligationsägare i Bolaget och avseende andra direkta eller indirekta konsekvenser till följd av beslut om investering eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifterna i detta Prospekt.

Innehållsförteckning	
Sammanfattning	4
Riskfaktorer	14
Inbjudan till teckning av obligationer i Sättra Förvaltning	19
Bakgrund och motiv	21
Erbjudandet i korthet	21
Villkor och anvisningar	25
Verksamhetsbeskrivning	26
Marknadsöversikt	38
Finansiell information	41
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	47
Aktien och ägarförhållanden	50
Legala frågor och kompletterande information	51
Information som införlivats genom hänvisning samt handlingar tillgängliga för inspektion	55
Ägar- och bolagsstyrning	56
Villkor för Obligationerna	57
Adresser	75

## Definitioner

**Sättra Förvaltning, Bolaget eller Emittenten:** Sättra Förvaltnings AB med organisationsnummer 559015-9298, inklusive dotterbolag om inte annat framgår av sammanhanget.

**Koncernen:** Avser den koncern som Sättra Förvaltning utgör moderbolag i.

**Prospektet:** Detta prospekt som närmare beskriver Sättra Förvaltning och Obligationerna.

**Erbjudandet, Obligationen, Obligationerna eller Obligationslånet:** Förestående obligationsemission om 60 MSEK som närmare beskrivs i detta Prospekt.

**Lånevillkoren eller Obligationsvillkoren:** Avser villkoren för Obligationslånet.

**Fordringshavare:** Avser den som är registrerad på VP-konto som borgenär eller som är berättigad att i annat fall ta emot betalning i fråga om en Obligation enligt Obligationsvillkoren.

**Säkerhetsagenten:** Avser Nord Förvaltning och Emissioner AB med organisationsnummer 559126-5821 och med adress Grevgatan 55, 114 59 Stockholm.

**Handelsplatsen:** Avser NGM Nordic Derivatives Exchange.

## Sammanfattning

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i så kallade "Punkter". Dessa punkter är numrerade i avsnitten A – E (A.1 – E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt, kan det finnas luckor i numreringen av Punkterna. Även om det krävs att en viss Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och aktuell emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts av en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
A.1	Introduktion och varningar	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepappren som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförts vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan 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.</p>
A.2	Samtycke till användning av Prospektet	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda detta Prospekt för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.
AVSNITT B – EMITTENT		
B.1	Firma och handelsbeteckning	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Sätra Förvaltnings AB med organisationsnummer 559015-9298.
B.2	Säte, bolagsform et cetera	Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholms kommun. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver verksamhet enligt svensk rätt. Bolaget bildades den 20 april 2015 och regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.4 b	Trender	<p>Ränteläget, låga amorteringar, stigande disponibla inkomster och den ökande befolkningstillväxten har lett till en hög efterfrågan på bostäder i Sverige. Då aktörer på utbudssidan av bostadsmarknaden inte kunnat svara på den ökade efterfrågan har detta lett till ett bostadsunderskott på marknaden och brist på bostäder. Boverket uppskattar att behovet av nya bostäder fram till 2025 bedöms vara 600 000 och att majoriteten av dessa, 320 000, bedöms behövas redan år 2020. Detta innebär en genomsnittlig årstakt om 80 000 bostäder, mer än tre gånger så hög som dagens årstakt.</p> <p>Källa: Boverket, Rapport 2017:17, Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025 (<a href="http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2017/berakning-av-behovet-av-nya-bostader-till-2025.pdf">www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2017/berakning-av-behovet-av-nya-bostader-till-2025.pdf</a>)</p>

B.5	Koncernstruktur	<div style="text-align: center;"> <pre> graph TD     A["Curt Ahnström Invest AB (publ) 559015-9348"] -- 100% --&gt; B["Sättra Förvaltnings AB 559015-9298"]     B -- 100% --&gt; C["Memmingsborg Ett AB 556875-5853"]     C -- 100% --&gt; D["Sättra centrum fastigheter AB 559077-8659"] </pre> </div> <p>Emittenten är ett helägt dotterbolag till Curt Ahnström Invest AB. Emittenten har två dotterbolag av vilket ett ägs direkt och ett indirekt. Det är Bolagets indirekt helägda dotterbolag Sättra centrum Fastigheter AB som är lagfaren ägare till fastigheten Högsättra 10, vilken står för Bolagets intäkter.</p>
B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig. Bolaget har ej upprättat någon resultatprognos.
B.10	Revisorsanmärkning	Ej tillämplig. Det finns inga revisorsanmärkningar i Bolagets revisionsberättelser. Dock har Bolagets revisor i årsredovisningarna avseende räkenskapsåret 2017 velat fästa uppmärksamhet på styrelsens skrivning i förvaltningsberättelsen under rubriken "Risker och osäkerhetsfaktorer" där det framgår att den fortsatta driften av koncernen, utöver förvaltningsresultatet, kommer att kräva tillskott från ägaren. Vidare har Bolagets revisor i årsredovisningarna avseende räkenskapsåret 2018 velat fästa uppmärksamhet på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen under avsnittet "Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsårets utgång" där det framgår att ett utökat lånelöfte erhållits från bank vilket är avhängigt en förlängning av det befintliga obligationslånet som förfaller under 2019. Skulle inte medel erhållas i den omfattning som styrelsen förväntar sig kan detta innebära en betydande risk för bolagets förmåga att fortsätta verksamheten.
B.12	Utvald finansiell information samt negativa förändringar	<p>Nedan presenterad finansiell information har inhämtats från Bolagets koncernredovisningar avseende räkenskapsåren 2017 och 2018, som upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.</p> <p>Koncernredovisningarna avseende räkenskapsåren 2017 och 2018 har reviderats av Bolagets revisor.</p>

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>Koncernen</b>	
kr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	
Nettoomsättning	8 481 256	8 203 215	
Övriga rörelseintäkter	1 857 482	–	
Summa intäkter	10 338 738	8 203 215	
Fastighetskostnader	-4 443 246	-1 649 006	
Driftnetto	<b>5 895 492</b>	<b>6 554 209</b>	
Administrationskostnader	-3 001 729	-2 594 464	
Förvaltningsresultat	2 893 763	3 959 745	
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 603	–	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 871 354	-7 836 246	
Resultat efter finansiella poster	-4 971 988	-3 876 501	
<i>Värdeförändring</i>			
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter	534 503	7 552 631	
Resultat efter värdeförändringar	-4 437 485	3 676 130	
Skatt på årets resultat	-4 370	-1 661 579	
Årets resultat från kvarvarande verksamheter	-4 441 855	2 014 551	
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	-4 441 855	2 014 551	
<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>Koncernen</b>	
kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	114 000 000	112 000 000	
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>114 000 000</b>	<b>112 000 000</b>	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	–	–	
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>114 000 000</b>	<b>112 000 000</b>	
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	2 527 069	2 082 936	

Fordringar hos koncernföretag	–	–
Övriga fordringar	170 123	274 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	891 275	49 274
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 588 467</b>	<b>2 406 286</b>
Likvida medel/Kassa och bank	1 782 068	2 998 044
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 370 535</b>	<b>5 404 330</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>119 370 535</b>	<b>117 404 330</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>		
kr	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	500 000	500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Övrigt tillskjutet kapital	5 500 000	5 500 000
Balanserat resultat	-1 046 281	-3 060 834
Årets resultat	-4 441 855	2 014 551
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>11 864</b>	<b>4 453 717</b>
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	511 864	4 953 717
<b>Summa eget kapital</b>	<b>511 864</b>	<b>4 953 717</b>
Långfristiga skulder		
Obligationslån	–	55 000 000
Skulder till kreditinstitut	–	47 000 000
Skulder till koncernföretag utanför denna koncern	3 550 250	1 668 250
Uppskjutna skatteskulder	1 665 949	1 661 579
Övriga skulder	836 022	809 310
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 052 221</b>	<b>106 139 139</b>
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	55 000 000	–
Skulder till kreditinstitut	47 000 000	–
Förskott från kunder	–	120 000
Leverantörsskulder	2 055 027	192 172
Skulder till koncernföretag	–	–
Skulder till koncernföretag utanför denna koncern	3 550 000	–
Övriga skulder	1 490 153	1 363 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 711 270	4 635 357
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>112 806 450</b>	<b>6 311 474</b>

<b>Totala skulder</b>	118 858 671	112 450 613
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	119 370 535	117 404 330

#### KASSAFLÖDE

#### Koncernen

	2018-01-01	2017-01-01
kr	2018-12-31	2017-12-31

#### Den löpande verksamheten

Förvaltningsresultat	2 893 763	3 959 745
Erhållen ränta	5 603	–
Betald ränta	-7 871 354	-7 836 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-4 971 988	-3 876 501
<i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i>		
Förändring av kundfordringar och andra fordringar	-1 182 181	-1 124 975
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder	4 494 978	1 537 308
<b>Nettokassaflöde från pågående verksamhet</b>	<b>-1 659 191</b>	<b>-3 464 168</b>
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 659 191</b>	<b>-3 464 168</b>

#### Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 465 497	-826 847
Förvärv av finansiella tillgångar	–	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 465 497</b>	<b>-826 847</b>

#### Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott	–	1 500 000
Upptagna lån	1 882 000	5 015 000
Övriga förändringar	26 712	–
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 908 712</b>	<b>6 515 000</b>

#### Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	2 998 044	774 059
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 782 068</b>	<b>2 998 044</b>
<b>Likvida medel från kvarvarande verksamheter</b>	<b>1 782 068</b>	<b>2 998 044</b>

#### Nyckeltal per 2018-12-31

Nyckeltalen nedan har inte beräknats enligt IFRS.

Nyckeltal	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Soliditet	0,43%	4,22%	7,25%	8,34%
Räntetäckningsgrad, ggr	neg.	neg.	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	208,8	21,0	10,8	10,0
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Räntebärande skuld, TSEK	104 326	104 172	55 400	55 400



		<p><b>Soliditet, %:</b> Eget kapital dividerat med balansomslutning. Syftet med nyckeltalet är att visa hur stor del av tillgångarna som är finansierat med eget kapital.</p> <p><b>Räntetäckningsgrad, ggr:</b> Avser resultatet efter finansiella poster dividerat med finansiella kostnader. Syftet med nyckeltalet är att visa hur många gånger Bolaget kan täcka sina räntekostnader.</p> <p><b>Skuldsättningsgrad, ggr:</b> Räntebärande skulder (posterna Obligationslån, Långfristiga räntebärande skulder och Övriga skulder) dividerat med eget kapital. Syftet med nyckeltalet är att visa hur många gånger det egna kapitalet som består av skuld.</p> <p><b>Avkastning på eget kapital, %:</b> Årets resultat dividerat med totalt eget kapital. Syftet med nyckeltalet är att visa hur bra Bolaget har presterat jämfört med mängden eget kapital i Bolaget.</p> <p><b>Räntebärande skuld, TSEK:</b> Mängden räntebärande skuld (posterna Obligationslån, Långfristiga räntebärande skulder och Övriga skulder) i balansräkningen. Syftet med nyckeltalet är att visa hur mycket räntebärande skuld som finns i balansräkningen.</p> <p><b>Väsentliga förändringar i Bolagets finansiella ställning</b> Inga väsentliga förändringar vad avser Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden har ägt rum sedan den senaste perioden för vilken reviderad finansiell information finns.</p> <p><b>Information om tendenser</b> Sedan årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 lades fram har inga väsentliga förändringar i Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller framtidsutsikter ägt rum. Det finns inte heller några tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som är kända för Bolaget och som förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets eller Koncernens affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.</p>
B. 13	Händelser som påverkar solvens	Ej tillämplig. Inga händelser har nyligen inträffat och som skulle kunna ha en väsentlig inverkan på bedömningen av Bolagets solvens.
B. 14	Beroende av andra företag inom koncernen	Bolaget är beroende av dotterbolaget Sätra centrum Fastigheter AB som är lagfaren ägare till fastigheten Högsätra 10 vilken står för Bolagets intäkter.
B. 15	Emittentens huvudsakliga verksamhet	Bolaget ska äga och förvalta andelar och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har som syfte att förvalta och förädla fastigheten Högsätra 10 i Sätra stadsdel i Stockholms stad.
B. 16	Direkt eller indirekt ägande eller kontroll	Curt Ahnström äger genom bolaget Curt Ahnström Invest AB 100 procent av aktierna i Sätra Förvaltning. Det existerar inga aktieägaravtal eller motsvarande avtal mellan aktieägare i Sätra Förvaltning som kan medföra att kontrollen över Bolaget förändras.
B. 17	Kreditvärdighetsbetyg	Ej tillämplig. Varken Bolaget eller Obligationerna har något kreditvärdighetsbetyg.
<b>AVSNITT C – VÄRDEPAPPER</b>		
C.1	Värdepapper som erbjuds	Obligationer i Sätra Förvaltning (ISIN-kod: SE0012740918).
C.2	Denominering	Obligationerna är denominerade i svenska kronor, SEK.
C.5	Överlåtelsebegränsningar	Ej tillämplig. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta värdepapperen.

C.8	Rangordning och begränsning av rättigheter	<p>Obligationerna kommer, när de är utgivna, att vara skuldförbindelser enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.</p> <p>Obligationerna kommer att ha säkerhet och utgöra ej efterställda, direkta och ovillkorade förpliktelser för Bolaget. I den mån Obligationernas säkerheter inte förslår till återbetalning av Obligationslånet, rankar Obligationslånet jämsides (pari passu) med Bolagets övriga icke säkerställda och icke efterställda betalningsförpliktelser i den mån inte annat är föreskrivet i lag.</p> <p>Obligationerna kommer att medföra rätt till återbetalning av nominellt belopp och betalning av ränta på respektive förfalldag.</p> <p>Obligationerna lyder under svensk rätt.</p>
C.9	Nominell ränta, startdag för ränta, beskrivning av räntan, förfalldag, inklusive uppgift om avkastning samt namn på företrädare för skuldebrevsinnehavarna	<p>Obligationslånet löper med ränta från (exklusive) Emissionsdagen till och med (inklusive) Återbetalningsdagen, med en räntesats om 9 procent per år.</p> <p>Räntan erläggs i efterskott på varje Ränteförfalldag och beräknas enligt Ränteberäkningsmetoden.</p> <p>Obligationerna förfaller till betalning den 27 februari 2021 eller sådan annan dag då Obligationslånet förfaller till betalning enligt Obligationens villkoren.</p> <p>Under Obligationslånets löptid kommer ingen amortering att ske.</p> <p>Avkastningen på Obligationerna är en funktion av det pris till vilken Obligationerna förvärvas, den räntesats som gäller för Obligationerna samt eventuell courtage eller annan kostnad för förvärv av Obligationerna.</p> <p>Företrädare för obligationsinnehavarna är Nord Förvaltning och Emissioner AB med organisationsnummer 559126-5821.</p>
C.10	Räntebetalningar baserade på derivatinslag	Ej tillämplig. Räntan baseras ej på derivatinslag.
C.11	Upptagande till handel på reglerad marknad	Sätra Förvaltning avser att ansöka om upptagande till handel av Obligationerna på NGM Nordic Derivatives Exchange senast 60 dagar från utgivningsdagen.

AVSNITT D – RISKER		
D.2	Central information om de huvudsakliga risker som är specifika för emittenten	<p>Investeringar i obligationer är förenat med risktagande. Ett antal faktorer utanför Sätra Förvaltnings kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Sätra Förvaltning kan påverka genom sitt agerande, kan komma att få en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Nedan redogörs för de huvudsakliga riskfaktorerna som bedöms kunna påverka Sätra Förvaltnings framtidsutsikter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Makroekonomiska faktorer. Skift i det makroekonomiska klimatet kan ha påverkan på efterfrågan och utbud vilket kan påverka Bolaget negativt. Även ändringar i räntor och inflation kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.</li> <li>- Projektrisker. Sätra Förvaltnings verksamhet omfattar till stor del fastighetsutvecklingsprojekt vilka är i ett skede av en pågående detaljplan. Även om projektrisen har minskat och detaljplanen närmar sig samråd finns det en risk att projekten kan avbrytas, fördyras eller försenas vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</li> <li>- Ränterisk. Förändringar i räntenivåer från banker kan påverka Bolagets räntekostnader. Skulle detta ske kan det ha en negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.</li> <li>- Likviditetsrisker. Det finns en risk att Bolaget saknar tillräcklig likviditet för att fullfölja sina betalningsåtaganden. Om Bolagets tillgång på likvida medel försvåras kan det ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</li> </ul>
D.3	Central information om de huvudsakliga risker som är specifika för värdepapperen	<p>Nedan redogörs för de huvudsakliga riskfaktorerna som bedöms kunna påverka Obligationerna:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Likviditetsrisker. Det finns en risk att Obligationerna inte har en likvid handel vilket kan ha en negativ inverkan på Obligationernas marknadspris.</li> <li>- Kreditrisk. Det finns en risk att Bolaget inte kan fullgöra sina betalningsåtaganden enligt obligationsvillkoren och att investeraren inte får betalning. Om Bolaget inte kan skapa tillräckligt kassaflöde finns en risk att investerarnas ränteutbetalningar alternativt återbetalning uteblir.</li> <li>- Förmånsrätt. Obligationerna utgör seniora obligationer med säkerhet i aktier. Trots att Obligationerna säkerställs med första prioritet så föreligger risk att medlen, med anledning av att säkerheterna realiserar, inte kommer att vara tillräckliga i syfte att tillgodose samtliga belopp som Bolaget är skyldig de säkerställda kreditgivarna.</li> </ul>
AVSNITT E - ERBJUDANDE		
E.2b	Motiv och användning av tillförda medel	Tillförda medel avses att användas till refinansiering av obligationslån om högst SEK 55 000 000 med ISIN SE0009155351, samt uppkomna kostnader i samband med refinansieringen.
E.3	Erbjudandets former och villkor	<p><b>Emissionskurs</b></p> <p>Obligationerna emitterade under Obligationsslånet ges ut till en nettokurs om 96 % av nominellt belopp, motsvarande 24 000 SEK per Obligation. Minsta teckningspost under Obligationsslånet är 200 000 SEK. Obligationernas nominella belopp, teckningskurs samt teckningsposterna i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse.</p>

		<p><b>Teckningsperiod</b> Teckningsperioden infaller mellan den 19 juli 2019 till och med den 23 augusti 2019. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden. Emissionen kan stängas i förtid om Erbjudandet blir fulltecknat innan sista teckningsdagen. Styrelsen äger också rätt att stänga emissionen i förtid, även om emissionen inte är fulltecknad.</p> <p><b>Anmälan om teckning</b> Anmälan om teckning av Erbjudandet ska ske genom att korrekt ifylld anmälningssedel skickas eller lämnas till Nord Fondkommission.</p> <p><b>Tilldelning</b> Nord Fondkommission AB och Emittenten har rätt att besluta om vem som blir tilldelad. Praxis för tilldelning är turordning baserat på komplett anmälningssedel och rådgivningsdokumentation samt när likvid är inbetald.</p> <p><b>Betalning</b> Betalning ska vara Nord Fondkommission AB tillhanda <b>senast sista teckningsdag</b>.</p> <p>Om betalning sker för sent eller är otillräcklig kan anmälan om teckning lämnas utan avseende och styrelsen eller Nord Fondkommission AB får besluta att tilldelning istället ska ske till något annat. För det fall ett för stort belopp betalas av en investerare kommer Nord Fondkommission AB ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta utgår för det överskjutande beloppet.</p> <p><b>Leverans av värdepapper</b> Leverans av obligationer sker efter tilldelning och det emissionsinstitutet erhållit anmälningssedel samt betalning för respektive tecknare.</p> <p><b>Placeringshorisont och andrahandsmarknad</b> Deltagande i Erbjudandet ska i första hand ses som en investering på ett och ett halvt (1,5) års sikt. Obligationerna är dock fritt överlåtbara och avses att inregistreras för handel på NGM Nordic Derivatives Exchange. Innehavare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning.</p> <p><b>Offentliggörande av utfall</b> Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet kommer att göras via pressmeddelande från Bolaget omkring den 27 augusti 2019.</p>
E.4	Intressen och intressekonflikter	<p>Aktieinvest FK AB, org.nr 556072-2596, är Emissionsinstitut, Nord Förvaltning och Emissioner AB, org.nr 559126-5821, är Säkerhetsagent och Nord Fondkommission AB, org.nr. 556832-1342, är distributör i samband med Bolagets emission av Obligationslånet. Aktieinvest FK AB, Nord Förvaltning och Emissioner AB och Nord Fondkommission AB har tillhandahållit, och kan även i framtiden komma tillhandahålla, olika -bank, -finans, -investerings, -kommersiella och andra tjänster till Bolaget, för vilka de erhållit, och kan komma att erhålla ersättning.</p>

		Aktieinvest FK AB, Nord Förvaltning och Emissioner AB och Nord Fondkommission AB erhåller på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Bolagets emission av Obligationslånet. Det bedöms inte föreligga några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med det ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Bolagets emission av Obligationslånet.
E.7	Kostnader som åläggs investerare	Emittenten ålägger inte investerare kostnader i samband med tecknande av Obligationer. Courtage utgår med maximalt 6,0 procent.

## Risikfaktorer

Investeringar i företagsobligationer är alltid förenat med ett visst mått av risktagande. Ett antal faktorer påverkar och kan komma att påverka Sätra Förvaltning resultat och finansiella ställning samt Obligationerna. I detta avsnitt redovisas riskfaktorer. Både generella risker hänförliga till Sätra Förvaltnings verksamhet samt huvudsakliga risker förenade med Obligationslånet i egenskap av finansiellt instrument. Riskbeskrivningen syftar till att beskriva de risker som är förknippade med Sätra Förvaltnings verksamhet och därmed även Sätra Förvaltnings möjligheter att infria sina åtaganden i enlighet med villkoren för Obligationslånet. Faktorerna nedan är inte framställda i prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara uttömmande.

Potentiella investerare bör noggrant överväga nedanstående riskfaktorer liksom övrig information i Prospektet innan beslut fattas om förvärv av Obligationer. En investerare måste härutöver, ensam eller tillsammans med sina finansiella eller andra rådgivare, beakta en allmän omvärldsanalys, övrig information i Prospektet samt generell information om fastighetsmarknaden utifrån sin personliga situation. En investerare bör ha tillräckliga kunskaper för att kunna bedöma riskfaktorer samt tillräcklig finansiell styrka för att kunna bära dessa risker.

Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande skulle också kunna påverka Sätra Förvaltnings framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning och därmed Bolagets möjligheter att infria sina åtaganden i enlighet med villkoren för obligationslånet.

### Marknads- och branschrelaterade risker

#### Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och struktur-, inflations- och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden.

Högre räntor och ökade kostnader samt lägre efterfrågan kan få en negativ effekt på Sätra Förvaltnings verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### Projektrisker

Sätra Förvaltnings verksamhet omfattar till stor del fastighetsutvecklingsprojekt. Det är således en förutsättning för Bolagets fortsatta utveckling att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. Bolagets förestående projekt är i detaljplaneprocess. Till fastighetsprojekt i tidiga skeden hänförs betydande risker och realisation av förväntade kassaflöden är beroende av ett lyckat genomförande av relevanta projekt. Till fastighetsutvecklingsprojekt hänförs risker exempelvis avseende nu pågående detaljplan, bygglov, upphandling av entreprenad, vidareförsäljning och färdigställande av byggnation. Projekten kan avbrytas, fördröjas eller försenas. Skulle något av ovan realiseras kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Sätra Förvaltnings verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### Ränterisk

Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Sätra Förvaltning väljer för bindningstiden på räntorna.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens så kallade reporänta vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. Penningpolitiken i Sverige syftar till att genom justering av reporäntan försöka hålla inflationen på två procent. I tider av stigande inflationsförväntningar kan ränterisken väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Bolaget har på sina lån ju längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Bolagets räntekostnader.

#### Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad och långa kreditlöften begränsat denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Det finns en risk att framtida refinansiering inte kan ske på skäligen villkor vilket kan ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att Bolaget ska kunna fullfölja sina betalningsåtaganden, vilka huvudsakligen kommer bestå av driftskostnader såsom el, renhållning, vatten och värme, avtalade underhållsutgifter och investeringar samt ränta på skulder. Även oförutsedda större betalningar kan uppkomma. Om Bolagets tillgång på likvida medel försvåras kan det ha en väsentlig negativ effekt på Sättra Förvaltnings verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### Operationell risk

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott i verksamheten. Det finns en risk att brister i operationell säkerhet kan påverka Bolagets verksamhet negativt.

#### Organisatoriska risk

Sättra Förvaltning har en relativt liten organisation vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare och förmågan att i framtiden identifiera, anställa och bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner. Sättra Förvaltnings förmåga att anställa och bibehålla dessa personer är beroende av ett flertal faktorer, varav några ligger bortom Bolagets kontroll, bland annat konkurrensen på arbetsmarknaden. Förlusten av en lednings- eller nyckelperson på grund av att den anställda till exempel säger upp sig eller går i pension kan innebära att viktiga kunskaper går förlorade, att uppställda mål inte kan nås eller att genomförande av Bolagets affärsstrategi påverkas negativt. Om befintliga nyckelpersoner lämnar Bolaget eller om Sättra Förvaltning inte kan anställa eller bibehålla kvalificerade och erfarna ledningspersoner kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

#### Tekniska risk

Fastighetsinvesteringar är förknippade med en teknisk risk. Med teknisk risk definieras de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även komma att påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

#### Legala risk

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och andra regler samt myndighetsbeslut avseende till exempel miljö, säkerhet och uthyrning. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende

tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Sätra Förvaltnings verksamhet eller kundernas verksamhet kan påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

#### Tvister

Det finns en risk att Sätra Förvaltning kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller haft betydande effekter på Bolagets resultat eller finansiella ställning. Resultatet av en sådan tvist kan få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### Skatter och bidrag kan ändras

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor samt bostads- och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Sätra Förvaltnings verksamhet. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på pålagornas och bidragens storlek och förekomst, det finns en risk att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i de statliga och kommunala systemen som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebär exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Bolagets framtida skattesituation förändras negativt. Förändringar av bolags- och fastighetsskatt, övriga statliga och kommunala pålagor, samt bostads- och räntebidrag kan ha en negativ effekt på Bolagets resultat och finansiella ställning.

#### Miljörisk

Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedriver verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta erforderlig efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvariga. Det innebär således att en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Bolaget för utredningsåtgärder vid misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skicks om följer av miljöbalken. Även krav på sanering av äldre byggnader på en fastighet kan komma att ställas mot Bolaget, exempelvis till följd av att olämpliga byggnadsmaterial använts vid tidigare konstruktioner eller ombyggnadsåtgärder. Skulle sådana krav riktas mot Sätra Förvaltning kan det få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### Konkurrens

Sätra Förvaltning verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Sätra Förvaltning kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. En ökad konkurrens kan påverka Sätra Förvaltnings resultat och verksamhet negativt.

#### Försäkringar

Bolagets försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för förluster knutna till skador på Bolagets fastigheter. Oförsäkrade förluster, eller förluster överstigande försäkringsskyddet, kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### Risker relaterade till Obligationslånet

Obligationslån kan innehålla element som medför särskilda risker för investerare. Risker som är specifika för Obligationslånet redogörs för nedan.



#### Likviditetsrisker

Det finns en risk att en likvid handel i Obligationerna inte uppstår och upprätthålls. Bolaget kommer att ansöka om inregistrering av Obligationerna på NGM Nordic Derivatives Exchange. Även om ett värdepapper är upptaget till handel förekommer inte alltid efterfrågan och handel med Obligationerna. Detta kan medföra att innehavare inte kan sälja sina Obligationer vid önskad tidpunkt eller till kurser med en avkastning jämförbar med liknande placeringar som har en existerande och likvid andrahandsmarknad. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av Obligationerna.

#### Kreditrisk

Investerare i Obligationerna har en kreditrisk. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under Obligationens villkor är beroende av Bolagets möjligheter att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Sätra Förvaltnings verksamhet och dess finansiella ställning. Kan inte Bolaget infria sina betalningsåtaganden under Obligationens villkor finns en risk att investeraren inte erhåller ränta eller nominellt belopp enligt villkoren.

En försämrade finansiell ställning kan medföra att Sätra Förvaltnings kreditvärdighet minskar vilket skulle innebära att Sätra Förvaltnings möjligheter till skuldfinansiering, och de villkor som skuldfinansieringen kan upptas till, vid slutet av Obligationens löptid, försämrade.

#### Förmånsrätt

Sätra Förvaltning har inom ramen för sin finansiering pantsatt egendom. Sådana lån utgör normalt en prioriterad fordran på Bolaget. Sätra Förvaltning avser även att fortsättningsvis söka en ändamålsenlig och förmånlig finansiering varför ytterligare pantsättning inom ramen får sådana, nya, lån komma att ske.

Obligationerna utgör seniora obligationer med säkerhet i aktier. Trots att Obligationerna säkerställs med första prioritet så föreligger risk att medlen, med anledning av att säkerheterna realiserar, inte kommer att vara tillräckliga i syfte att tillgodose samtliga belopp som Bolaget är skyldig de säkerställda kreditgivarna.

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

#### Euroclear

Obligationerna är anslutna till Euroclears kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper har givits ut eller kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel med Obligationerna sker i Euroclears kontobaserade system liksom utbetalning av ränta och inlösen av kapitalbelopp. Det finns en risk att problem uppstår med Euroclears kontobaserade system vilket skulle innebära att avveckling och ränteutbetalningar i så fall kan fördröjas. Investerarna är därför beroende av funktionaliteten i Euroclears kontobaserade system.

#### Fordringshavarmöte

Villkoren för Obligationens innehåller vissa bestämmelser avseende fordringshavarmöte som kan hållas i syfte att avgöra frågor som rör Fordringshavarens intressen. Dessa bestämmelser tillåter angivna majoriteter att binda alla innehavare av Obligationer, inklusive innehavare av Obligationer som inte har deltagit och röstat vid det aktuella mötet eller som har röstat på annat vis än krävs majoritet, till beslut som är fattade vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört fordringshavarmöte. Detta kan vara till nackdel för investerare, då majoriteten på fordringshavarmötet kan ha andra intressen än investeraren.

## Inbjudan till teckning av obligationer i Sättra Förvaltnings AB

Styrelsen i Sättra Förvaltning har beslutat att utge ett obligationslån denominerat i svenska kronor om högst 60 MSEK. Sättra Förvaltning kommer att utge upp till 2 400 obligationer, vardera med ett nominellt belopp om 10 000 SEK. Teckningsperioden för Obligationerna löper under tiden från den 19 juli 2019 till och med den 23 augusti 2019.

Obligationerna kommer att, med stöd av beslut av styrelsen den 27 april 2019, efter Prospektets godkännande, emitteras på Emissionsdagen, i enlighet med Lånevillkoren, efter det att teckningsperioden löpt ut.

Obligationerna är fritt överlåtbara och avsikten är att ansöka om listning av Obligationerna på NGM Nordic Derivatives Exchange. Obligationerna har en löptid om arton (18) månader och Obligationslånet kommer att återbetalas den 27 februari 2021. Bolaget äger rätt att senarelägga återbetalningsdagen med sex (6) månader i vilket fall Obligationslånet kommer att återbetalas den 27 augusti 2021. Erbjudandet kommer att vid full teckning tillföra Bolaget cirka 60 MSEK före avdrag för emissionskostnader som beräknas uppgå till cirka 5 MSEK. Nettobeloppet som tillförs Bolaget beräknas därmed bli cirka 55 MSEK, vilket motsvarar det utestående obligationslånet som ska återbetalas.

Härmed inbjuds allmänheten och institutionella investerare att teckna Obligationer utgivna av Sättra Förvaltning i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

Stockholm den 18 juli 2019

**Sättra Förvaltnings AB**  
Styrelsen

## Bakgrund och motiv

Sätra Förvaltning har grundats av Curt Ahnström som har lång erfarenhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Genom dotterbolag till Sätra Förvaltning har fastigheten Stockholm Högsätra 10 som innefattar Sätra Centrum i stadsdelen Sätra i Stockholms stad förvärvats. Syftet med förvärvet är att;

1. Förädla värdet av befintlig centrumfastighet då dagens snitthyror i centrumet är lägre än i jämförbara tunnelbaneanslutna centrum i Stockholmsområdet vilket medför en möjlighet till hyreshöjningar givet uppgraderingen av centrumet.
2. Driva detaljplaneutveckling för ytterligare cirka 28 000 kvadratmeter bostäder och handel på fastigheten.

Bolaget har sedan tidigare rest 55 MSEK före emissionskostnader genom ett obligationslån för att förvärva fastigheten och styrelsen beslutade den 10 oktober 2016 att notera Obligationerna på NGM Nordic Derivatives Exchange. Det utestående obligationslånet förfaller enligt befintliga obligationsvillkor den 10 oktober 2019. Med anledning att refinansiera utestående obligationslån om 55 MSEK har Bolaget valt att resa Obligationslånet.

*Styrelsen för Sätra Förvaltning är ansvarig för informationen i Prospektet och härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, är riktiga och överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.*

Stockholm den 18 juli 2019

**Sätra Förvaltnings AB**  
Styrelsen

## Erbjudandet i korthet

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Erbjudandet och utgör inte en fullständig beskrivning av Erbjudandet. Ett beslut att investera i Obligationerna ska därför baseras på en bedömning från investerarnas sida av Prospektet i dess helhet, inklusive de handlingar som införlivas genom hänvisning. Fullständiga villkor för Obligationerna framgår av avsnittet "Villkor för Obligationerna" längst bak i Prospektet.

Sammanfattande beskrivning av Erbjudandet

Emittent

Sätra Förvaltnings AB med organisationsnummer 559015-9298.

Verksamhet

Bolaget är ett fastighetsbolag med syfte att förvalta och förädla fastigheten Högsätra 10 i Sätra stadsdel i Stockholms stad.

Obligationerna

Obligationerna utgör ej efterställda, direkta, ovillkorade och säkerställda förpliktelser för Bolaget.

Överlåtbarhet

Obligationerna är fritt överlåtbara.

ISIN-kod

SE0012740918

Lånebelopp

Lånebeloppet uppgår till högst 60 MSEK.

Utgivningsdag

27 augusti 2019.

Upptagande till handel

Bolaget ska verka för att Obligationerna ska noteras på NGM Nordic Derivatives Exchange inom sextio (60) dagar från utgivningsdagen. Handel i Obligationerna kan inledas innan Erbjudandet är fulltecknat.

Valör, nominellt belopp och handelspost

Vardera Obligation har ett nominellt belopp om 10 000 SEK vilket även är minsta handelspost. Obligationsslånet är denominerat i svenska kronor.

Ränta

Nio (9) procent per år.

Obligationsslånet löper med ränta från (exklusive) Emissionsdagen till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

Ränteförfallodag

Den 27 februari, 27 maj, 27 augusti och 27 november varje år. Den första ränteutbetalningen kommer att ske den 27 november 2019 och den sista den 27 februari 2021.

Totalt antal värdepapper

Maximalt 2 400 stycken.

#### Amortering

Under Obligationsslånets löptid kommer ingen amortering att ske.

#### Återbetalningsdag

Den 27 februari 2021. Euroclear ombesörjer återbetalningen av det investerade beloppet.

#### Kostnader som åläggs investerare

Emittenten ålägger inte investerare kostnader i samband med tecknande av Obligationer. Courtage utgår med maximalt 6,0 procent.

#### Avkastning

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

#### Förlängning

Kan göras, se punkt 7.7 i avsnittet "Villkor för Obligationerna".

#### Användande av emissionslikvid

Tillförda medel avses att användas till refinansiering av befintligt obligationslån om högst SEK 55 000 000 med ISIN SE0009155351.

#### Uppsägningsgrunder

De uppsägningsgrunder som finns tillgängliga under villkoren framgår av punkt 15 i avsnittet "Villkor för Obligationerna".

#### Kreditvärdighetsbetyg

Bolaget eller Obligationerna har inga kreditvärderingsbetyg.

#### Euroclear-registrering

Obligationerna är för obligationsinnehavarnas räkning registrerade på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper utfärdats. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Obligationerna ska riktas till kontoförande institut.

#### Överlåtelsebegränsning.

Det finns inga inskränkningar i att fritt överlåta Obligationerna.

#### Emissionsinstitut

Aktieinvest FK AB med organisationsnummer 556072-2596.

#### Företrädare för fordringshavare ("Säkerhetsagent")

Säkerhetsagent som företräder Fordringshavarna är Nord Förvaltning och Emissioner AB med organisationsnummer 559126-5821 och med adress Grevgatan 55, 114 59 Stockholm.

Säkerhetsagentavtalet hålls tillgängligt för inspektion på Bolagets kontor på adressen under "Adresser".

#### Fordringshavarmöte/Skriftligt beslutsförfarande

Bestämmelserna för sammankallande och genomförande av ett Fordringshavarmöte eller ett skriftligt beslutsförfarande framgår av punkt 13 under "Villkor för Obligationerna" längst bak i Prospektet.

#### Källskatt

Euroclear Sweden eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer avdrag för skatt på utbetald ränta för fysisk person bosatt i Sverige och för svenskt dödsbo, såvida inte Obligation förvaras inom ramen för ett ISK eller en kapitalförsäkring. Skattesatsen är 30 procent. Källskatt utgår inte på räntebetalningar och något avdrag för detta kommer således ej att ske.

#### Preskription

Rätten att motta återbetalning av Obligationernas lånebelopp ska preskriberas tio (10) år från inlösendagen. Rätten att erhålla räntebetalning ska preskriberas tre (3) år från relevant förfallodag för betalning under förutsättning att något preskriptionsavbrott inte gjorts.

#### Tillämplig lag

Obligationerna är upprättade enligt svensk lag.

#### Rangordning av Obligationerna

Obligationerna kommer, när de är utgivna, att vara skuldförbindelser enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Obligationerna kommer att vara säkerställda och utgör därmed ej efterställda, direkta och ovillkorade förpliktelser för Bolaget.

#### Intressekonflikter

Det förekommer inte några intressekonflikter mellan, å ena sidan, nedanstående styrelseledamöters eller ledande befattningshavares skyldigheter gentemot Bolaget och, å andra sidan, deras privata intressen och/eller andra förpliktelser.

Aktieinvest FK AB, org.nr 556072-2596, är Emissionsinstitut, Nord Förvaltning och Emissioner AB, org.nr 559126-5821, är Säkerhetsagent och Nord Fondkommission AB, org.nr. 556832-1342, är distributör i samband med Bolagets emission av Obligationslånet. Aktieinvest FK AB, Nord Förvaltning och Emissioner AB och Nord Fondkommission AB har tillhandahållit, och kan även i framtiden komma tillhandahålla, olika -bank, -finans, -investerings, -kommersiella och andra tjänster till Bolaget, för vilka de erhållit, och kan komma att erhålla ersättning. Aktieinvest FK AB, Nord Förvaltning och Emissioner AB och Nord Fondkommission AB erhåller på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Bolagets emission av Obligationslånet. Det bedöms inte föreligga några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med det ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Bolagets emission av Obligationslånet.

#### Distributör

Nord Fondkommission AB har agerat distributör för Obligationsemissionen och har varit behjälplig i framtagande av detta Prospekt.

#### Säkerheter för Obligationerna

Som säkerhet för Fordringshavarna avses samtliga aktier i Memmingsborg Ett AB och Sätra Förvaltnings AB, samt samtliga rättigheter under låne- och pantsättningsavtalet mellan Memmingsborg Ett AB och Sätra Förvaltnings AB, ställas.

Dessutom har Fordringshavarna säkerhet i form av andrahandspantsättning efter bottenfinansieringen från Erik Penser Bank AB (publ) i samtliga aktier i Sätra centrum fastigheter AB.

## Villkor och anvisningar

### Allmänt

Sätra Förvaltnings styrelse beslutade den 27 april 2019 om utgivande av ett obligationslån denominerat i SEK om maximalt 60 MSEK och att erbjuda allmänheten och institutionella investerare i Sverige. Villkoren och anvisningarna är desamma för både allmänheten och institutionella investerare.

### Emissionskurs

Obligationerna emitterade under Obligationslånet ges ut till en nettokurs om 96 % av nominellt belopp, motsvarande 24 000 SEK per Obligation. Minsta teckningspost under Obligationslånet är 200 000 SEK. Obligationernas nominella belopp, teckningskurs samt teckningsposterna i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse.

### Teckningsperiod

Teckningsperioden infaller mellan den 19 juli 2019 till och med den 23 augusti 2019. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden. Emissionen kan stängas i förtid om Erbjudandet blir fulltecknat innan sista teckningsdagen. Styrelsen äger också rätt att stänga emissionen i förtid, även om emissionen inte är fulltecknad.

### Anmälan om teckning

Anmälan om teckning av Erbjudandet ska ske genom att korrekt ifylld anmälningssedel skickas eller lämnas till Nord Fondkommission AB på adress nedan:

#### **Nord Fondkommission AB**

E-post: [backoffice@nordfk.se](mailto:backoffice@nordfk.se)

Adress: Grevgatan 55, 114 59 Stockholm

Telefon: 08-684 305 00

Fax: 08-684 305 99

Anmälan består av ifylld och påskriven anmälningssedel samt bifogad vidimerad ID-kopia och i förekommande fall registreringsbevis.

Endast en anmälningssedel per person kommer att beaktas. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den senast inkomna anmälningssedeln att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälan förtryckta texten.

#### ***Observera att anmälan är bindande.***

Anmälningssedel finns att tillgå på Bolagets hemsida ([www.satraforvaltning.se](http://www.satraforvaltning.se)) och på Nord Fondkommission ABs hemsida ([www.nordfk.se](http://www.nordfk.se)) i inloggat läge.

### Tilldelning

Nord Fondkommission AB och Emittenten har rätt att besluta om vem som blir tilldelad. Praxis för tilldelning är turordning baserat på komplett anmälningssedel och rådgivningsdokumentation samt när likvid är inbetald.

### Betalning

Betalning ska vara Nord Fondkommission AB tillhanda **senast sista teckningsdag**. Betalningen kan dock med fördel göras i förskott. Betalning görs till ett av nedanstående konton.

Var noga med att skriva personnummer eller organisationsnummer samt depånummer.

<b>Bankgiro</b>	<b>304-0490</b>
<b>Klientmedels-konto</b>	<b>SEB, 5851-11 028 33</b>
<b>Meddelande</b>	<b>Depånummer, personnummer/organisationsnummer</b>

Om betalning sker för sent eller är otillräcklig kan anmälan om teckning lämnas utan avseende och styrelsen eller Nord Fondkommission AB får besluta att tilldelning istället ska ske till något annat. För det fall ett för stort belopp betalas av en investerare kommer Nord Fondkommission AB ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta utgår för det överskjutande beloppet.

Leverans av värdepapper

Leverans av obligationer sker efter tilldelning och det emissionsinstitutet erhållit anmälningsedel samt betalning för respektive tecknare.

ISIN-kod

SE0012740918

Placeringshorisont och andrahandsmarknad

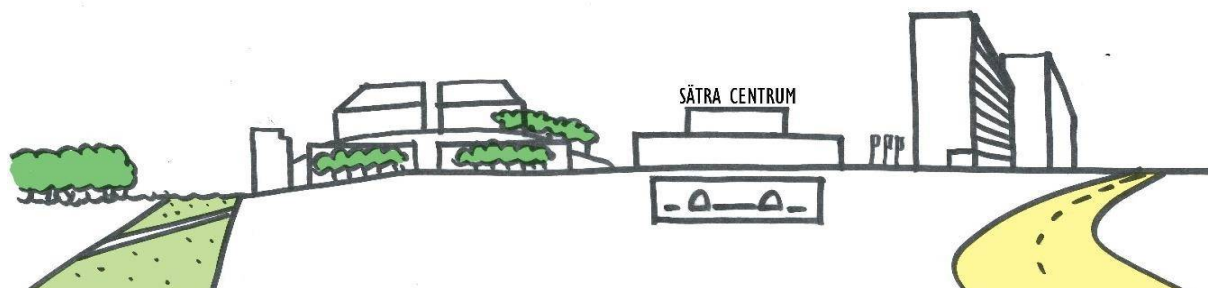
Deltagande i Erbjudandet ska i första hand ses som en investering på ett och ett halvt (1,5) års sikt. Obligationerna är dock fritt överlåtbara och avses att inregistreras för handel på NGM Nordic Derivatives Exchange. Innehavare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning.

Offentliggörande av utfall

Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet kommer att göras via pressmeddelande från Bolaget omkring den 27 augusti 2019. Handel med Obligationerna kan inledas efter att dessa noterats.



## Verksamhetsbeskrivning



### Om Sättra Förvaltning

Sättra Förvaltning är ett projektbolag grundat av Curt Ahnström som har lång erfarenhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Sättra Förvaltning grundades i syfte att förvalta och förädla fastigheten Hagsättra 10 som utgör Sättra Centrum, beläget i Sättras stadsdel i Stockholm. Bolaget avser att förvalta och modernisera befintlig centrumfastighet och dess kassaflöden samtidigt som drivs framtagandet av en ny detaljplan för området.

### Om projektet

Sättra Förvaltning har förvärvat bolaget Sättra Fastighet 1 AB, org. nr 559077 - 8659 som var lagfaren ägare av fastigheten Högsättra 10.

Sättra Centrum är ett modernt köpcentrum med butiker och restauranger i en expansiv stadsdel med en egen tunnelbaneförbindelse med endast 20 minuter till centrala Stockholm. Centrumet tillhör Stockholm stadsutvecklingsplan Fokus Skärholmen, där cirka 4 000 nya bostäder förväntas byggas de kommande åren.

Utöver att driva detaljplanen har Bolaget reoverat och moderniserat det befintliga centrumet samt minskat vakansgraden till 3 procent. Bolaget har drivit upp driftnettot till 6,62 MSEK, motsvarande en direktavkastning om 5,5 procent.

Emittenten tillsammans med Stockholm kommun är involverade i arbetet att ta fram en ny detaljplan för planområdet i vilken Fastigheten ingår. Bolaget driver detaljplanen tillsammans med Stockholms stad som berör en tillbyggnation av cirka 28 000 kvm bostäder och lokaler på tomterna, fördelat på cirka 350 nya lägenheter. Emittenten har eget ansvar över att samtliga undersökningar som krävs för att detaljplanen skall vinna laga kraft utförs och bekostas. Utan dessa undersökningar skulle detaljplaneprocessen stagnera.

Bolaget har tecknat avsiktsförklaring med en stor vårdaktör om uppförandet av ett omsorgsboende om 6 500 kvm. Förhandlingar med en stor matvarukedja sker gällande försäljningen av byggrätten om 2 500 kvm avseende bedriften av matvarukedjan. Fastighetens befintliga skick värderas till 199 MSEK, varav 114 MSEK avser centrumfastigheten och 85 MSEK byggrätterna.

Projektets primära uppsida kan sammanfattas:

**Ökat driftnetto och värdering av befintlig centrumfastighet**

## Driva igenom lagakraftvunnen detaljplan med 28 000 kvm nya bostäder och lokaler

### Hysesintäkter

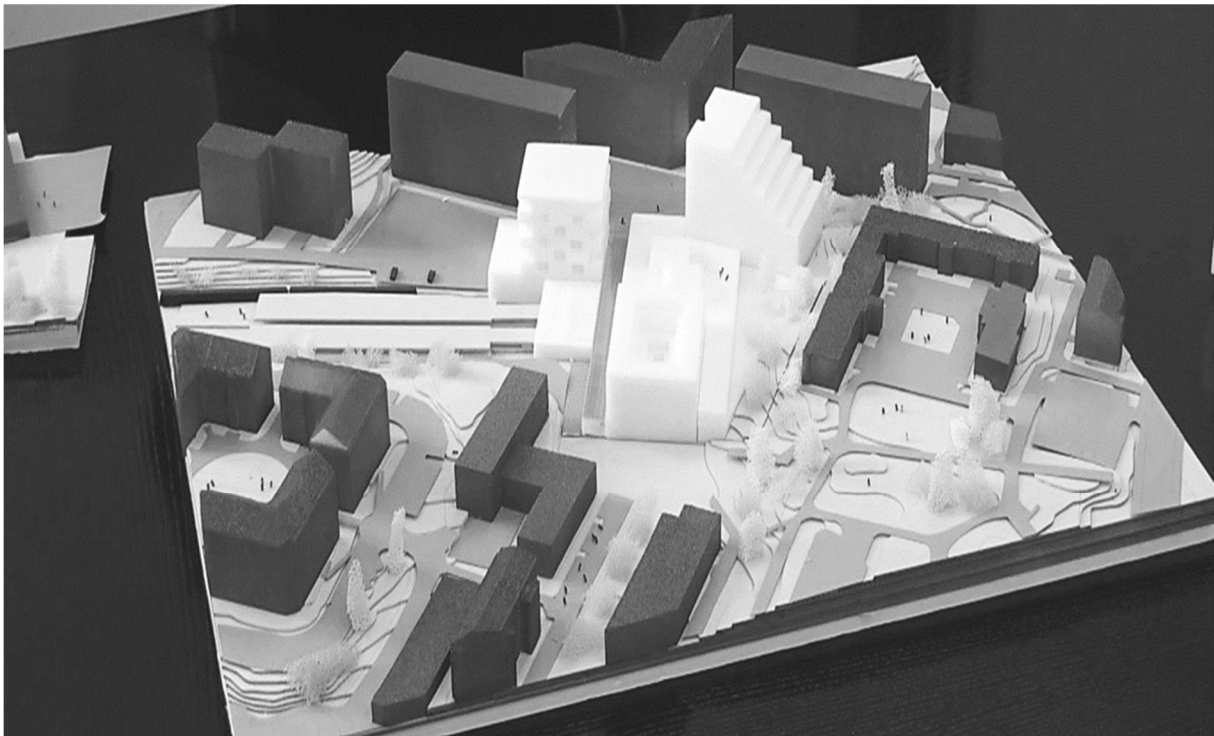
Fastigheten Högsätra 10 är i nuvarande skick värderad till 199 MSEK, varav 114 MSEK avser centrumfastigheten och 85 MSEK avser byggrätterna. Det befintliga centrumet genererar i dagsläget ett driftnetto om cirka 6,62 MSEK på årsbasis, motsvarande en direktavkastning om cirka 5,5 procent. Det löpande driftnettot genererat från centrumfastigheten beräknas till sin helhet inte täcka finansieringskostnaderna kopplade till Obligationslånet. Tack vare utökningen av Bolagets befintliga banklån beräknas alla kostnader täckas under tiden fram till detaljplanen vinner laga kraft.

### Samarbetspartners

Sätra Förvaltning har samarbetat med Urban Couture Arkitekter vid framtagandet av detaljplanen samt vid uppritningen av det byggnadsförslag som Bolaget ämnar uppföra samt renovera på fastigheten. Urban Couture Arkitekter har sitt huvudkontor i Stockholm. Bolaget samarbetar även med Ramböll, Sweco och Nyréns Arkitektkontor i samband med undersökningar som berör detaljplaneprocessen.

### Finansiering

Finansieringen av projektet har skett genom ett banklån om initialt 47 MSEK, ett obligationslån om 55 MSEK respektive 17 MSEK samt genom ett aktieägartillskott om cirka 3,5 MSEK. Banklånet refinansierades i sin helhet den 29 maj 2019 med ett nytt banklån om 90 MSEK. Obligationslånet om 17 MSEK återbetalades i sin helhet den 31 maj 2019. Det utestående obligationslånet om 55 MSEK avses refinansieras genom Obligationslånet. Obligationslånet ämnas återbetalas i samband med lagakraftvunnen detaljplan genom refinansiering eller försäljning av byggrätter.



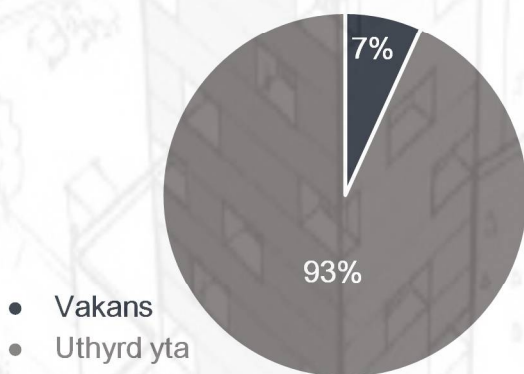
*Planskiss över fastigheten och blivande byggrätter*

## Högsätra 10

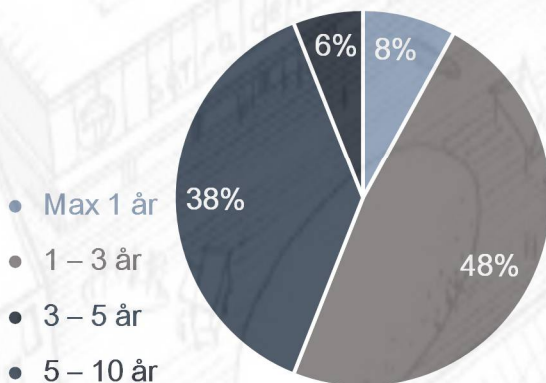
<b>Fastighetsförteckning:</b> Högsätra 10
<b>Område:</b> Stockholms kommun
<b>Fastighetstyp:</b> Butiksfastighet
<b>Befintlig värdering september 2018 (inkl. byggrätter):</b> 199 MSEK
<b>Befintlig BTA:</b> 4 700 kvm
<b>Potentiell BTA med byggrätt:</b> 28 000 kvm
<b>Driftnetto 2019:</b> 6,62 MSEK

BTA avser bruttoarea och utgör mätvärda delar av våningsplan begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan angiven begränsning av mätvärdhet.

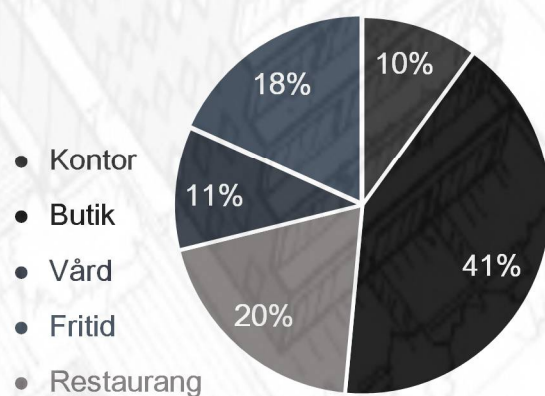
### Vakans/hyresrisk



### Fördelning av hyreskontraktens löptid



### Verksamhetsfördelning



## Detaljplaneprocessen



Bolaget driver tillsammans med Stockholms stad detaljplanen i vilken fastigheten Högsätra 10 ingår. Processen är nu i så kallat planskede, vilket innebär att fastighetsägare, hyresgäster, länsstyrelse, kommunala myndigheter och övriga intressenter får möjlighet att lämna synpunkter på innehållet i ett programsamråd.

I nuläget har processen stött på få invändningar och det ligger ett stort intresse i att få detaljplanen laga kraftvunnen.

Stockholms stad har begärt att Bolaget skall utföra en mängd utredningar under detaljplanprocessen. Detta är en förutsättning för att kunna bedriva detaljplaneprocessen.

Samtliga undersökningar har bedrivits av Bolaget:

Utredningsledning – Ramböll samt Ahnström & Pyk	●	Pågående
Utredning Aukustik – Ramböll	●	Pågående
Utredning Geoteknik – Ramböll	●	Pågående
Utredning Skyddsrum – Ramböll	●	Färdigställt
Utredning Dagvatten – Ramböll	●	Färdigställt
Utredning & provtagning befintlig konstruktion – Ramböll	●	Färdigställt
Utredning & konsultation nya konstruktioner – Ramböll	●	Pågående
Utredning mark- & grundvattenföroreningar – Ramböll	●	Pågående
Utredning Hydrogeologi / grundvatten – Ramböll	●	Pågående
Utredning brandskydd – Ramböll	●	Pågående
Utredning trafik – Sweco	●	Pågående
Antikvarie – Nyréns Arkitektkontor	●	Färdigställt

## Utredning & provtagning befintlig konstruktion

Utbyggnation av  
befintlig konstruktion  
=  
Kraftig besparing

Utredningen och provtagningen av den befintliga konstruktionen var av störst vikt för Bolaget för att säkerställa möjligheten till utbyggnation av den befintliga konstruktionen.

En utbyggnation av den befintliga konstruktionen möjliggör oerhörda kostnadsbesparingar genom materialbesparing samt förkortad detaljplane- och byggnadsprocess. Utredningen visade att konstruktionens befintliga skick passar väl för den planerade utbyggnationen och inger goda möjligheten för projektets genomförande.



SL är en viktig part i arbetet då den befintliga strukturen är placerad ovanför tunnelbanelinjen och således behöver beaktas när den befintliga strukturen byggs ut. Samarbetet med SL har fortlöpt med gott samarbete och SL ser mycket positivt på projektet och den påverkan som det kommer få på tillgängligheten till tunnelbanan.

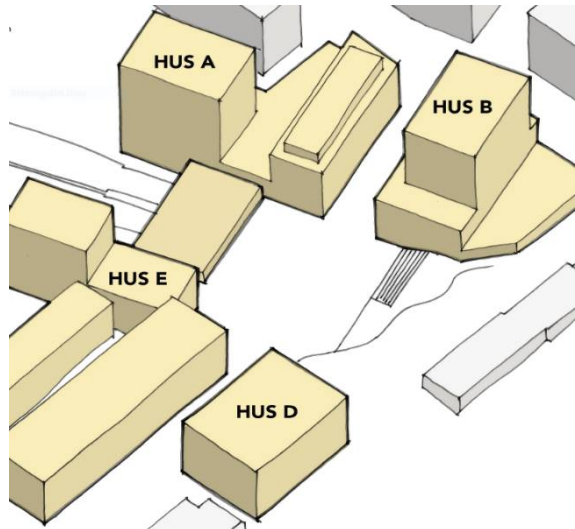
**GREEN DOOR**  
FASTIGHETER

GreenDoor Fastigheter köpte fastigheten Djursätra 3 av Bolaget under 2016 som också är beläget i Sättra centrum och de ämnar bl.a. att etablera ett studentboende i området. Tillsammans med Bolaget bedriver de detaljplaneprocessen som berör Sättra Centrum.

### Stadsskala - Enhetlighet

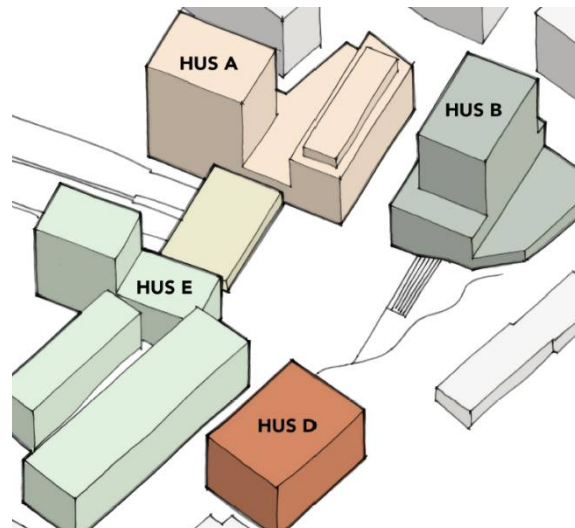
En varierad arkitektur är önskvärd samtidigt som de olika kvarteren ska ges ett sammanhållet uttryck och en tydligt avläsbar identitet

- Ny årsring i Sätra som formar en helhet, spegla vår tids arkitektur
- Kontrast mellan befintligt och nytt
- Fokus på vertikalitet före horisontalitet
- Tydliga riktningar



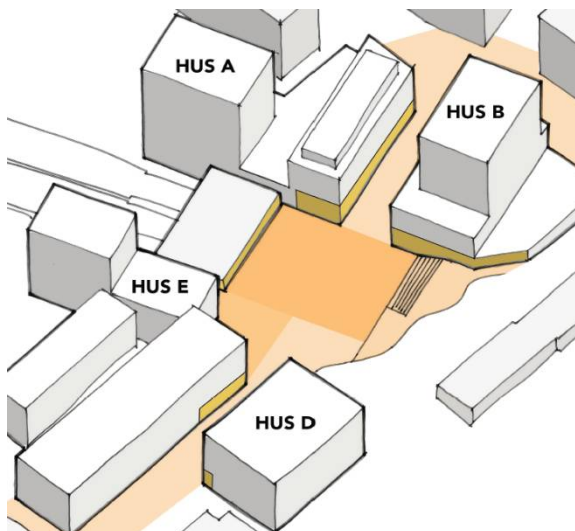
### Stadsskala - Variation

- varje hus har en egen identitet
- (arkitektur, färg, material, detaljer, mönster, siluette,)
- variation i höjd
- varierande siluette
- olika program i olika hus



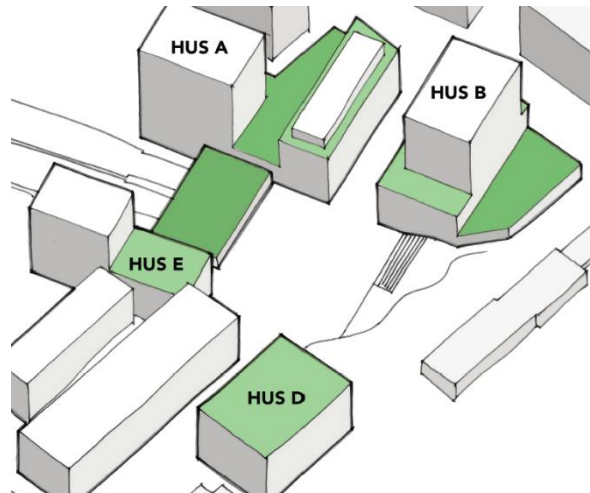
### Stadsskala - Det offentliga rummet

- volymerna skapar ett tydligt definierat offentligt rum
- kontinuerligt och överblickbar, med zoner för olika typer av användning
- öppna och transparenta bottenvåningar
- lokaler placeras med fördel i husens hörn.
- bottenvåningarna formar till stor del upplevelsen av gaturummet. Därför bör stor omsorg ägnas åt material och detaljer. Slutna partier i bottenvåningarna undviks
- skyltningen ska vara av hög klass och bidra till ett väl gestaltat gaturum



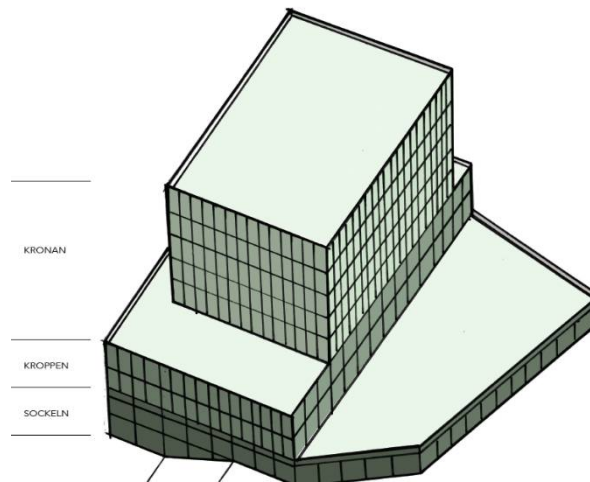
### Stadsskala – Gröna tak

- låga tak ska förberedas för växter, träd, plantering
- grönskan skapar en länk mellan byggnad och omgivning
- båda visuellt och användbara gröna ytor



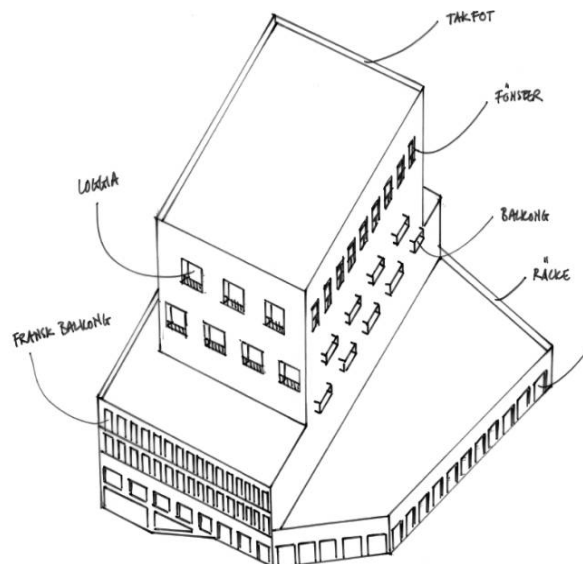
### Byggnadsskala – Enhetlighet

- volymen hålls visuellt samman som en enhet med hjälp av fasadmaterialet
- byggnaderna har inga baksidor
- gatufasader med en offentlig karaktär
- en enhetlig fasadkomposition som både utgår från en god bostadsfunktion och ett sammanhållet uttryck



### Byggnadsskala – Variation

- byggnaderna har en vertikal uppdelning med sockeln - kroppen - kronan som ger en variation i fasadens rytm
- fasadelement såsom räcken, fönster, fönsterbleck, balkong, loggior, franska balkong, takfoten, mm ge volymen ett extra lager som ska skapa variation beroende på väderstreck, bostadstyp, etc.
- fasadelement ska berika fasaden med stor omsorg för detaljerna
- bottenvåningen och våningen en trappa upp ges ett särskilt uttryck i fasadschemat som markerar den offentliga karaktären
- utkragande och franska balkonger samt fönstersättningen ger rytm åt den sammanhållna fasaden.
- balkongräcke samt betongplatta bör gestaltas med stor omsorg och variation



## SAMMANFATTANDE VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av Anström&Pyk, genom Curt Ahnström, har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet av tomträten till fastigheten Högsätra 10 i Stockholms kommun vid värdetidpunkten september 2018. Två alternativa värdebedömningar har genomförts, dels vid pågående markanvändning och dels en bedömning av förväntningsvärdet.

### Underlag

För värdebedömningen av pågående markanvändning har hyresdata erhållits tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc. Officiella uppgifter om fastigheten har hämtats från Fastighetsdatabasstyret och uppgifter om detaljplaner m m har inhämtats från respektive myndighet.

Som underlag för bedömningen av förväntningsvärdet har markanvisning från Stockholms stad (E2018-01916, Tjänsteutlåtande daterat 2018-05-17) och Start-PM (Dnr 2015-17268, daterat 2015-11-25) legat.

Värderingen är en uppdatering av en tidigare av Forum utförda värderingar. Besiktning av värderingsobjektet har skett 2015-08-07.

### Metodik

Värderingen är upprättad i enlighet med ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendation för tillämpning av kommissionens förordning om prospekt (Nr 809/2004).

Värderingen följer IVSC (International Valuation Standards Council) riktlinjer för värdering av tillgångar.

Marknadsvärdet vid pågående markanvändning bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträtsavgäld etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadsituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värde tillägg eller värdeavdrag.

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Kalkylstart 2018-09-01.
- Kalkylperiod 10 år.
- Inflationen (KPI-förändring) är bedömd till 2,0 % per år under kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan 100 % av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100 % av KPI.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 5,75 %, och kalkylräntan till 7,87 %.

Värdebedömningen av förväntningsvärdet är genomförd med en ortsprisanalys av byggrätter justerad för upplåtelseform, risk och väntetid. Värdebedömningen tar inte hänsyn till det friköpspris som finns för marken som ska upplätas med äganderätt eller den ersättning staden kommer att lämna för befintlig bebyggelse.

### Värdebedömning

På begäran intygas härmed att värdet av tomträten till Högsätra 10, Stockholm vid värdetidpunkten september 2018 har bedömts till:

Alternativ pågående markanvändning: 114 000 000 kr (etthundrafjorton miljoner kronor)

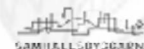
Alternativ förväntningsvärdet: 85 000 000 kr (åttiofem miljoner kronor)

Stockholm 2019-07-15

**FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB**  
Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm  
Tel 08 696 95 50

  
Magnus Stenback  
Civilingenjör

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE

  
SAMI ALLED BYGGARNE





## Marknadsöversikt



Nedan följer en översiktlig beskrivning av de marknader som Sättra Förvaltning är verksam inom. Viss information har inhämtats från externa källor och Bolaget har återgett sådan information korrekt i Prospektet. Även om Bolaget finner dessa källor tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till och kan försäkra sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av den tredje part varifrån informationen inhämtats, har inga uppgifter utelämnats på ett sådant sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

### Konjunkturutveckling

Makroekonomiska faktorer har stor inverkan på den svenska fastighetsmarknaden. BNP-utveckling, räntenivån, löne- och sysselsättningsnivåer är alla faktorer som påverkar marknaden. Den svenska ekonomin har länge haft en stabil tillväxt, och under 2019 förväntas BNP fortsatt öka, men i en långsammare takt då hushållens konsumtion bedöms dämpas under året. Den svenska exportmarknaden bedöms vara fortsatt expansiv. Även sysselsättningsgraden bedöms fortsatt öka under 2019.<sup>1</sup>

### Befolkningstillväxt

Landets befolkningstillväxt är en drivande faktor genom sin påverkan på efterfrågan av bostads- och hyresrätter. Under 2018 uppgick befolknings-tillväxten till 1,1 procent och förväntas under 2019 uppgå till 1,01.<sup>2</sup>

### Den svenska arbetsmarknaden

Den svenska arbetsmarknaden har haft en starkt positiv utveckling och arbetslösheten har sedan 2012 minskat från cirka 8- till 6,3 procent. Sysselsättningsgraden förväntas fortsatt öka med omkring 0,6 procent under 2019 och med 0,3 procent under 2020. Löneutvecklingen förväntas alltjämt vara fortsatt positiv. Sysselsättningsgraden påverkar makroekonomin genom ökad köpkraft och främjar konsumtion.

### Inflation och ränta

Riksbanken höjde i december 2018 reporäntan från -0,5 till -0,25 procent i syfte att strama åt den expansiva penningpolitiken något. Under februari 2019 lät man reporäntan förbli oförändrad då det stod klart att inflationstakten inte ökat som förväntat. Penningpolitiken förväntas försiktigt vara fortsatt något expansiv med långsamma höjningar att vänta de kommande åren. Reporäntan förväntas

<sup>1</sup> Konjunkturinstitutet (2019) "Konjunkturläget mars 2019" Rapport

<sup>2</sup> SCB, (2019) "Aktuell framskrivning över folkmängden. Folkmängd 31 dec efter födelseregion och år"

på årsbasis ligga omkring -0,2 procent under 2019 för att sedan öka till 0,8 procent till 2021. Den svenska konjunkturutvecklingen förväntas fortsatt vara god de kommande 2 åren.<sup>3</sup>

Den svenska fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden har trots goda makroekonomiska förutsättningar tampats av orosmoment under slutet av 2017 till 2018. Sedan det nya amorteringskravet infördes i mars 2018 minskade köpkraften hos delar av befolkningen då det blev dyrare att köpa bostad. Efterfrågan på bostadsmarknaden minskade därför, och tillsammans med ett högt utbud av nyproduktioner orsakades ett prisfall. Detta skapade en generell oro hos befolkningen och ledde till minskad efterfrågan. Under senare delen av 2018 stabiliserades marknaden något och priserna planade ut.<sup>4</sup> Under 2019 har fastighetsmarknaden återhämtat sig något och priserna under maj 2019 påvisar en positiv utveckling i bostadsrättspriserna.<sup>5</sup>

Bostadsfastigheter

Den fortsatta urbaniseringen medför att det främst är i storstadsregionerna samt de större universitets och högskoleorterna som befolkningstillväxten sker. Boverket uppskattar att behovet av nya bostäder fram till 2025 bedöms vara 710 000 och att majoriteten av dessa, 440 000, bedöms behövas redan år 2020. Detta innebär en genomsnittlig årstakt om 88 000 bostäder, mer än tre gånger hög som dagens årstakt.<sup>6</sup>

Bostadsfastigheter är i ett investeringsperspektiv den fastighetskategori som sedan mitten av 2000-talet har uppvisat den högsta totalavkastningen. De senaste tio åren uppgick till totalt 28,5 miljarder SEK, en ökning med drygt fem miljarder SEK jämfört med samma period föregående år. Enligt IPD Svensk Fastighetsindex har totalavkastningen för bostäder under perioden 1995 till 2015 varit positiv under alla enskilda år, med undantag för år 2008 när den senaste finanskrisen slog till. Under den senaste tioårsperioden har totalavkastningen varit i genomsnitt 9,1 procent per år.<sup>7</sup>

Butiksfastigheter

Den pågående trenden avseende butikssegmentet inom fastighetsmarknaden är att externhandeln, det vill säga köpcentrum och motsvarande utanför stadskärnorna, har haft en explosionsartad tillväxt. Anledningen till detta är till stor del konkurrensfördelar för butikerna i form av möjligheten till lägre kostnader vilket gör att priserna kan sänkas och utbudet kan ökas. Även lättheten att parkera i direkt anslutning till köpcentrumet har inneburit en ökad tillgänglighet för kunderna till skillnad från stadskärnorna. Köpcentrum har fortsatt en stark konkurrensfördel som mötesplats och upplevelsecentrum och trenden inom nyutvecklade köpcentrum går mot att erbjuda ett mer högkvalitativt utbud av restauranger och butiker.<sup>8</sup>

---

<sup>3</sup> Riksbanken (2018) "Reporänta, in- och utlåningsränta" ([www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/reporanta-in--och-utlaningsranta/](http://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/reporanta-in--och-utlaningsranta/)). (hämtad 2019-05-28)

<sup>4</sup> SVEFA (2019) "Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter" Rapport

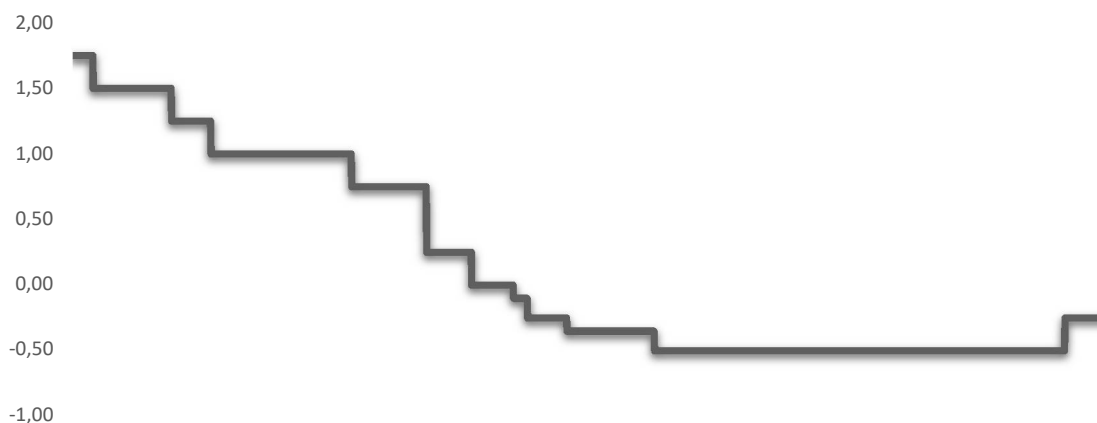
<sup>5</sup> SCB, (2019) "Befolkningen 15-74 år (AKU), 1000-tal efter kön, arbetskraftstillhörighet och år"

<sup>6</sup> ERIKSSON, B. Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025. Karlskrona: Boverket, 2016.

<sup>7</sup> IDP Svenskt Fastighetsindex, Resultat för året fram till 31 december 2015

<sup>8</sup> SVEFA (2019) "Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter" Rapport

### Reporäntans utveckling 2012 - 2019



Källa: Riksbanken

Källor: SCB, Riksbanken, Svensk Fastighetsmarknad, Boverket, IPD Svenskt Fastighetsindex, Cushman & Wakefield



### Sättra

Sättra är en stadsdel inom Skärholmens stadsdelsområde i Stockholms kommun beläget cirka 20 minuter söder om Stockholm genom direktanknytning med tunnelbana. Sättra är under kraftig tillväxt då stadsdelen växer i takt med Stockholms stadskärna.<sup>9</sup>

### Befolkningstillväxt

Mellan 2006 och 2018 har befolkningen i Sättra ökat med nästan 20 % och denna trend förväntas fortgå. Till 2027 estimeras befolkningmängden i Sättra uppgå till 8 188 personer.<sup>10</sup>

### Fokus Skärholmen

Sättra är en del i Stockholms stads påbörjade stadsutvecklingsprojekt, Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen har som syfte att etablera över 4000 nya bostäder i området. Fler bostäder, förskolor, skolor, närservice och mötesplatser ämnas etableras med social hållbarhet i fokus. Till 2030 förväntas regionen ökat med omkring 12 118 boenden.<sup>11</sup>

<sup>9</sup> Stockholms stad "Fokus Skärholmen" (2018) (<https://vaxer.stockholm/omraden/fokus-skarholmen/>) Hämtad(2019-05-28)

<sup>10</sup> Stockholms stad "Fokus Skärholmen" (2018) (<https://vaxer.stockholm/omraden/fokus-skarholmen/>) Hämtad(2019-05-28)

<sup>11</sup> Stockholms stad "Fokus Skärholmen" (2018) (<https://vaxer.stockholm/omraden/fokus-skarholmen/>) Hämtad(2019-05-28)

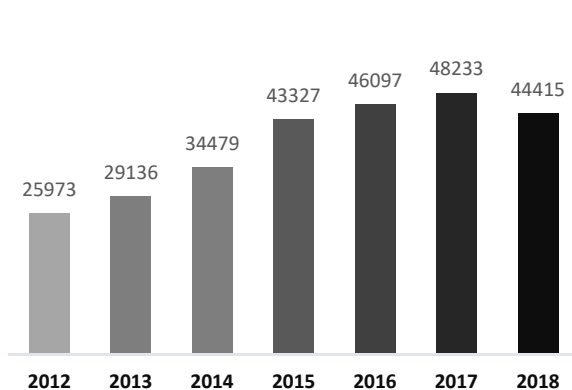
## Förbifart Stockholm & Spårväg Syd

Förbifart Stockholm och Spårväg Syd förväntas ha en positiv inverkan på Sättra och Sättra Centrum genom mindre tung trafik samt en ny koppling till omkringliggande samhällen. Sättra Centrum förväntas bli en knutpunkt med en stor ström av förbipasserande pendlare.<sup>12</sup>

## Prisutveckling Skärholmen

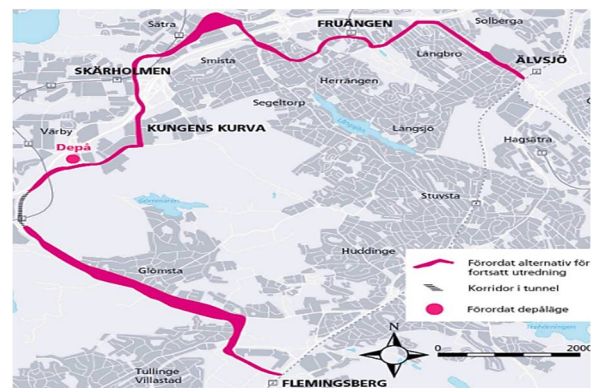
Prisutvecklingen för bostadsrätter hade mellan 2010 – 2017 en stadig tillväxt från 24 484 kr per kvm till 48 233 kr per kvm. Mellan 2017 och 2018 följde området den generella trenden och priserna sjönk till runt 44 415 kr per kvm. Mellan 2018 och 2019 kännetecknas dock regionen av en prisuppgång om + 2,3 procent.<sup>13</sup>

Prisutveckling Bostadsrätter Skärholmen 2012–2018



Källa: Svensk mäklarstatistik

Spårväg Syd



<sup>12</sup> Region Stockholm (2017) ([www.sll.se/verksamhet/kollektivtrafik/aktuella-projekt/Sparvag-syd/](http://www.sll.se/verksamhet/kollektivtrafik/aktuella-projekt/Sparvag-syd/)) Hämtad (2019-05-27)

<sup>13</sup> Svensk Mäklarstatistik (2019) ([www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-lan/stockholm/brannkyrka-skarholmen/#/bostadsratter/36m](http://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-lan/stockholm/brannkyrka-skarholmen/#/bostadsratter/36m)) Hämtad (2019-05-27)

## Finansiell information

### Utvald finansiell information

Nedan presenterad finansiell information har inhämtats från Bolagets koncernredovisningar avseende räkenskapsåren 2017 och 2018, som upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Koncernredovisningarna avseende räkenskapsåren 2017 och 2018 har reviderats av Bolagets revisor. Inga andra delar av Prospektet har varit föremål för revisorsgranskning.

### RESULTATRÄKNING

	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
kr				
Nettoomsättning	8 481 256	8 203 215	–	–
Övriga rörelseintäkter	1 857 482	–	–	–
Summa intäkter	10 338 738	8 203 215	0	0
Fastighetskostnader	-4 443 246	-1 649 006	–	–
Driftnetto	<b>5 895 492</b>	<b>6 554 209</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Administrationskostnader	-3 001 729	-2 594 464	-168 064	-315 852
Förvaltningsresultat	2 893 763	3 959 745	-168 064	-315 852
<i>Resultat från finansiella poster</i>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 603	–	5 500 000	5 500 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 871 354	-7 836 246	-5 520 421	-5 520 122
Resultat efter finansiella poster	-4 971 988	-3 876 501	-188 485	-335 974
<i>Värdeförändring</i>				
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter	534 503	7 552 631		
Resultat efter värdeförändringar	-4 437 485	3 676 130		
Skatt på årets resultat	-4 370	-1 661 579	–	–
Årets resultat från kvarvarande verksamheter	-4 441 855	2 014 551		
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-4 441 855	2 014 551		

## RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT

kr	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2018-01-01	2017-01-01	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 441 855</b>	<b>2 014 551</b>	<b>-188 485</b>	<b>-335 974</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-4 441 855</b>	<b>2 014 551</b>	<b>-188 485</b>	<b>-335 974</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till</b>					
Moderföretagets aktieägare		-4 441 855	2 014 551	-188 485	-335 974
		-4 441 855	2 014 551	-188 485	-335 974

## BALANSRÄKNING

kr	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	114 000 000	112 000 000	–	–
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>114 000 000</b>	<b>112 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	–	–	10 550 000	10 550 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 550 000</b>	<b>10 550 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>114 000 000</b>	<b>112 000 000</b>	<b>10 550 000</b>	<b>10 550 000</b>
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar	2 527 069	2 082 936	–	–
Fordringar hos koncernföretag	–	–	58 618 760	53 118 760
Övriga fordringar	170 123	274 076	34	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	891 275	49 274	–	–
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 588 467</b>	<b>2 406 286</b>	<b>58 618 794</b>	<b>53 118 794</b>
Likvida medel/Kassa och bank	1 782 068	2 998 044	1 565 025	69 724
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 370 535</b>	<b>5 404 330</b>	<b>60 183 819</b>	<b>53 188 518</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>119 370 535</b>	<b>117 404 330</b>	<b>70 733 819</b>	<b>63 738 518</b>

## BALANSRÄKNING

	Koncernen		Moderföretaget	
kr	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	500 000	500 000	500 000	500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	500 000	500 000	500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>				
Övrigt tillskjutet kapital	5 500 000	5 500 000	–	–
Balanserat resultat	-1 046 281	-3 060 834	4 816 233	5 152 206
Årets resultat	-4 441 855	2 014 551	-188 485	-335 974
<b>Summa fritt eget kapital</b>	11 864	4 453 717	4 627 748	4 816 232
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	511 864	4 953 717		
<b>Summa eget kapital</b>	511 864	4 953 717	5 127 748	5 316 232
Långfristiga skulder				
Obligationslån	–	55 000 000	–	55 000 000
Skulder till kreditinstitut	–	47 000 000	–	–
Skulder till koncernföretag utanför denna koncern	3 550 250	1 668 250	3 550 250	1 668 250
Uppskjutna skatteskulder	1 665 949	1 661 579		
Övriga skulder	836 022	809 310	–	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>	6 052 221	106 139 139	3 550 250	56 668 250
Kortfristiga skulder				
Obligationslån	55 000 000	–	55 000 000	–
Skulder till kreditinstitut	47 000 000	–	–	–
Förskott från kunder	–	120 000	–	–
Leverantörsskulder	2 055 027	192 172	19 488	–
Skulder till koncernföretag	–	–	1 703 000	–
Skulder till koncernföretag utanför denna koncern	3 550 000	–	3 550 000	–
Övriga skulder	1 490 153	1 363 945	400 000	400 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 711 270	4 635 357	1 383 333	1 354 036
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	112 806 450	6 311 474	62 055 821	1 754 036
<b>Totala skulder</b>	118 858 671	112 450 613	65 606 071	58 422 286
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	119 370 535	117 404 330	70 733 819	63 738 518

## KASSAFLÖDESANALYS

kr	Koncernen		Moderföretaget	
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	2 893 763	3 959 745	-168 064	-315 852
Erhållen ränta	5 603	–	5 500 000	5 500 000
Betald ränta	-7 871 354	-7 836 246	-5 520 421	-5 520 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-4 971 988	-3 876 501	-188 485	-335 974
<i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i>				
Förändring av kundfordringar och andra fordringar	-1 182 181	-1 124 975	-5 500 000	19 737 039
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder	4 494 978	1 537 308	7 183 786	-13 608 169
<b>Nettokassaflöde från pågående verksamhet</b>	<b>-1 659 191</b>	<b>-3 464 168</b>		
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 659 191</b>	<b>-3 464 168</b>	<b>1 495 301</b>	<b>5 792 896</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 465 497	-826 847	–	–
Förvärv av finansiella tillgångar	–	–	–	-7 500 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 465 497</b>	<b>-826 847</b>	<b>0</b>	<b>-7 500 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Erhållna aktieägartillskott	–	1 500 000	–	1 500 000
Upptagna lån	1 882 000	5 015 000	–	225 000
Övriga förändringar	26 712	–	–	–
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 908 712</b>	<b>6 515 000</b>	<b>0</b>	<b>1 725 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 215 976</b>	<b>2 223 985</b>	<b>1 495 301</b>	<b>17 896</b>
Likvida medel vid årets början	2 998 044	774 059	69 724	51 828
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 782 068</b>	<b>2 998 044</b>	<b>1 565 025</b>	<b>69 724</b>
<b>Likvida medel från kvarvarande verksamheter</b>	<b>1 782 068</b>	<b>2 998 044</b>	<b>1 565 025</b>	<b>69 724</b>

Nyckeltal*	Koncernen		Moderföretaget	
	2018	2017	2018	2017
Soliditet	0,43%	4,22%	7,25%	8,34%
Räntetäckningsgrad, ggr	neg.	neg.	neg.	neg.
Skuldsättningsgrad, ggr	208,8	21,0	10,8	10,0
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Räntebärande skuld, TSEK	104 326	104 172	55 400	55 400

\*Nyckeltalen ovan har inte beräknats enligt IFRS, se nedan för definitioner på nyckeltalen.



**Soliditet, %:** Alternativt nyckeltal som beräknats genom att dividera Summa eget kapital med Summa skulder och eget kapital. Ett alternativt nyckeltal är ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. Som motivering för användning av detta nyckeltal anser Bolaget att nyckeltalet ger värdefull information om Bolagets möjligheter att i framtiden kunna öka sin belåning. Nyckeltalet har för räkenskapsåret 2018 för Koncernen beräknats som SEK 511 864 dividerat med SEK 119 370 535 och för räkenskapsåret 2017 som SEK 4 953 717 dividerat med SEK 117 404 330.

**Räntetäckningsgrad, ggr:** Alternativt nyckeltal som beräknats genom att dividera resultatet efter finansiella poster med finansiella kostnader. Ett alternativt nyckeltal är ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. Nyckeltalet har för räkenskapsåret 2018 för koncernen beräknats som SEK -4 971 988 dividerat med SEK 7 871 354 och för räkenskapsåret 2017 som SEK -3 876 501 dividerat med SEK 7 836 246.

**Skuldsättningsgrad, ggr:** Alternativt nyckeltal som beräknats genom att dividera Räntebärande skulder (posterna Obligationslån, Skulder till kreditinstitut och Övriga skulder) med eget kapital. Ett alternativt nyckeltal är ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. Nyckeltalet har för räkenskapsåret 2018 för koncernen beräknats som SEK 104 326 175 dividerat med SEK 511 864 och för räkenskapsåret 2017 som SEK 104 173 25 dividerat med SEK 4 953 717.

**Avkastning på eget kapital, %:** Alternativt nyckeltal som beräknats genom att dividera årets resultat med totalt eget kapital. Ett alternativt nyckeltal är ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. Nyckeltalet har för räkenskapsåret 2018 för koncernen beräknats som SEK -4 441 855 dividerat med SEK 511 864 och för räkenskapsåret 2017 som SEK 2 014 551 dividerat med SEK 4 953 717.

**Räntebärande skuld, TSEK:** Alternativt nyckeltal som beräknats genom att summera räntebärande skuld (posterna Obligationslån, Skulder från kreditinstitut och Övriga skulder) i balansräkningen. Nyckeltalet har för räkenskapsåret 2018 för koncernen beräknats som SEK 55 000 000 adderat med SEK 47 000 000 adderat med SEK 2 326 175 och för räkenskapsåret 2017 som SEK 55 000 000 adderat med SEK 47 000 000 adderat med SEK 2 173 255.

#### Historisk finansiell information

Bolagets årsredovisningar och upprättade koncernredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2018 är genom hänvisning införlivade i Prospektet. Den finansiella informationen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av EU.

#### Revision av den historiska finansiella informationen

Den finansiella informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåren 2017 och 2018 har granskats av Bolagets revisor, Grant Thornton Sweden AB med huvudansvarig revisor Anders Meyer. Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) samt god redovisningssed i Sverige och revisionsberättelsen har lämnats utan anmärkning. Dock har Bolagets revisor i årsredovisningarna avseende räkenskapsåret 2017 velat fästa uppmärksamhet på styrelsens skrivning i förvaltningsberättelsen under rubriken "Risker och osäkerhetsfaktorer" där det framgår att den fortsatta driften av koncernen, utöver förvaltningsresultatet, kommer att kräva tillskott från ägaren. Vidare har Bolagets revisor i årsredovisningarna avseende räkenskapsåret 2018

velat fästa uppmärksamhet på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen under avsnittet "Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsårets utgång" där det framgår att ett utökat lånelöfte erhållits från bank vilket är avhängigt en förlängning av det befintliga obligationslånet som förfaller under 2019. Skulle inte medel erhållas i den omfattning som styrelsen förväntar sig kan detta innebära en betydande risk för bolagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Inga andra delar av Prospektet har varit föremål för revisorsgranskning. Grant Thornton Sweden AB har varit revisor och Anders Meyer har varit huvudansvarig revisor under hela den period som täcks av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

Väsentliga förändringar i Bolagets finansiella ställning

Inga väsentliga förändringar vad avser Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden har ägt rum sedan den senaste perioden för vilken reviderad finansiell information finns.

Information om tendenser

Sedan årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 lades fram har inga väsentliga förändringar i Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller framtidsutsikter ägt rum. Det finns inte heller några tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som är kända för Bolaget och som förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets eller Koncernens affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Investeringar

Sedan årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 lades fram har inga för Emittenten viktiga investeringar gjorts.

Bolagets framtida investeringar är de pågående utredningarna som sker i samband med detaljplaneprocessen och primärt utförs av Ramböll samt arkitektarbetet som utförs av Urban Couture Arkitekter. Dessa kostnader finansieras genom bankfinansiering samt genom upptagande av obligationslån. Utredningarna och arkitektarbetena faktureras löpande.

## Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

### Styrelse

Sätra Förvaltnings styrelse består av tre personer, inklusive ordförande, och har sitt säte i Stockholm. Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress Karlavägen 44, 114 49 Stockholm. Styrelseledamöterna väljs årligen vid årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Curt Ahnström (Född 1956)

Styrelseledamot sedan 2015 och VD sedan 2016



Curt har en mastersexamen inom konst och har många års erfarenhet inom fastighetsutveckling. Han har haft ett flertal ledande positioner på olika svenska fastighetsbolag sedan 1993, exempelvis på OAM i Stockholm AB, Scanprop Development AB och Scandinavian Properties AB. Curt äger vid tidpunkten för Prospektets avgivande 50 000 aktier, motsvarande 100 procent, i Sätra Förvaltning genom bolaget Curt Ahnström Invest AB. Utöver sitt uppdrag i Sätra Förvaltning har Curt följande uppdrag som är av betydelse för Bolaget:

### Styrelseuppdrag

Sätra Centrum Fastigheter AB – VD

Scanprop Development AB – VD

Ahnström & Pyk AB – VD och styrelseordförande

Curt Ahnström Invest AB (publ) – VD

Ahnström & Pyk Ystad AB (publ) – VD

Ahnström & Pyk Nyköping AB (publ) – VD

Memmingsborg Ett AB – VD

Tfn-plan Timotejen Garaget Mellan AB – VD

Tfn-plan Timotejen Garaget Fastighets AB – VD

A4 Invest i Stockholm AB – Ordinarie ledamot

Telefonplan Stockholm Property AB – Suppleant

Ystad Trädgårdsstad Utvecklings AB – VD

Integration Partner i Solna Aktiebolag – Ordinarie ledamot

Cubica AB – Ordinarie ledamot

Scanprop Fastigheter 1 AB – VD

Scanprop AB – VD

IQI AB – VD

Comsoft International AB – VD

Ahnström & Pyk Real Estate AB – VD

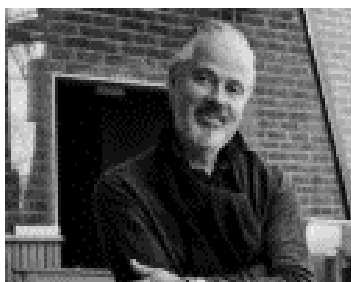
Lilla T i Stockholm AB – VD och styrelseordförande

Ahnström & Pyk Skägga AB – VD och styrelseordförande

Angered Torgs Fastighetsförvaltning AB – Suppleant

Brava Bostad AB (publ) – Ordinarie ledamot, Styrelseordförande

Pontus Pyk (Född 1964)  
Styrelseordförande sedan 2017



Pontus har bakgrund som arkitekt och affärsutvecklingschef på arkitektbyrån White och har en lång, framgångsrik erfarenhet av exploatering av kommunalt viktiga områden. Han har i dag lämnat White arkitektbyrå och bl.a. startat det gemensamma utvecklingsbolaget Ahnström & Pyk tillsammans med Curt Ahnström. Utöver sitt uppdrag i Sätra Förvaltning har Pontus följande uppdrag som är av betydelse för Bolaget:

## Styrelseuppdrag

Sätra Centrum Fastigheter AB – Styrelseordförande

Ahnström & Pyk AB – Ordinarie ledamot

Ystad Trädgårdsstad Utvecklings AB – Ordinarie ledamot

Curt Ahnström Invest AB (publ) – Styrelseordförande

Ahnström & Pyk Ystad AB (publ) – Ordinarie ledamot

Ahnström & Pyk Nyköping AB (publ) – Ordinarie ledamot

Memmingsborg Ett AB – Ordinarie ledamot, Styrelseledamot

Bostadsrättsföreningen Harpan 24 – Ordinarie ledamot

Ahnström & Pyk Skägga AB – Ordinarie ledamot

Ystad Dammhejdan fastighetsutveckling AB – Ordinarie ledamot

Ahnström & Pyk Real Estate AB – Ordinarie ledamot och styrelseordförande

Lilla T i Stockholm AB – Ordinarie ledamot

Brava Bostad AB (publ) – Ordinarie ledamot

Sandra Marffy (Född 1988)  
Styrelseledamot sedan 2016



Sandra har en examen inom Fastighet och Finans från KTH samt inom Marknadskommunikation & IT från Stockholms Universitet. Sandra har även en gedigen erfarenhet av styrelsearbete, bl.a. inom fastighetssektorn. Hon har tidigare suttit 3 år i BRF Krejaren 17 och sitter sedan 2014 i E-light AB:s styrelse. Hon är även diplomerad redovisningsekonom och har god erfarenhet inom redovisningsyrket från bland annat HSB. Utöver sitt uppdrag i Sättra Förvaltning har Sandra följande uppdrag som är av betydelse för Bolaget:

## Styrelseuppdrag

Sättra Centrum Fastigheter AB – Ordinarie ledamot

E-light AB – Ordinarie ledamot

Ystad Trädgårdsstad Utvecklings AB – Ordinarie ledamot

Curt Ahnström Invest AB (publ) – Ordinarie ledamot

Ahnström & Pyk Ystad AB (publ) – Ordinarie ledamot

Ahnström & Pyk Norrköping AB (publ) – Ordinarie ledamot

Memmingsborg Ett AB – Ordinarie ledamot

Tfn-plan Timotejen Garaget Mellan AB – Ordinarie ledamot

Tfn-plan Timotejen Garaget Fastighets AB – Ordinarie ledamot

Ledande befattningshavare

Nedan presenteras Sättra Förvaltnings ledande befattningshavare. Adressen till de ledande befattningshavarna återfinns under avsnittet "Adresser".

Curt Ahnström (Född 1956)

Styrelseledamot sedan 2015 och VD sedan 2016.

Se mer under "Styrelse".

Revisor

Anders Meyer från Grant Thornton Sweden AB valdes in som ordinarie revisor i Sättra Förvaltning den 24 juni 2015. Anders är auktoriserad revisor sedan 1992 och medlem i yrkessammanslutningen FAR sedan 1992. Adressen till revisorn återfinns under avsnittet "Adresser" i slutet av Prospektet.

Övrig information

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Sättra Förvaltning har något familjeband med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Bolaget. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några privata intressen som skulle kunna innebära en intressekonflikt med Bolaget. Curt Ahnström har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av hans indirekta aktieinnehav.

## Aktien och ägarförhållanden

### Aktiekapitalet

Enligt Sättra Förvaltnings bolagsordning ska det emitterade aktiekapitalet vara lägst 500 000 SEK och högst 2 000 000 SEK. Antalet utestående aktier ska vara lägst 50 000 och högst 200 000. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädna aktier utan begränsning i rösträtten. Varje aktie äger lika rätt till Bolagets tillgångar och vinst vid likvidation och samtliga aktier är fritt överlåtbara. Bolagets aktier är ej föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Bolagets aktier har ej varit föremål för offentligt uppköpserbjudande under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Aktierna i Sättra Förvaltning är denominerade i svenska kronor och har emitterats i enlighet med svensk rätt och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Sättra Förvaltnings aktiekapital uppgår till 500 000 SEK fördelat på totalt 50 000 fullt inbetalda aktier. Kvotvärdet per aktie är 10,00 SEK. Nedan visas aktiekapitalets utveckling i Bolaget:

### Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Ökning antal aktier	Antal aktier	Kvotvärde, SEK	Förändring aktiekapital, SEK	Aktiekapital, SEK
2015	Nybildning	50 000	50 000	1,00	50 0000,00	50 000
2016	Omvänd split 1:10	-45 000	5 000	10,00	0,00	50 000
2016	Nyemission	45 000	50 000	10,00	450 000,00	500 000

### Ägarstruktur

Curt Ahnström äger genom bolaget Curt Ahnström Invest AB 100 procent av aktierna i Sättra Förvaltning.

### Aktiebaserade incitamentsprogram

Det finns inga utfärdade personaloptioner eller teckningsoptioner i Sättra Förvaltning.

### Konvertibla skuldebrev

Det finns inga utfärdade konvertibla skuldebrev i Sättra Förvaltning.

### Lock-up avtal

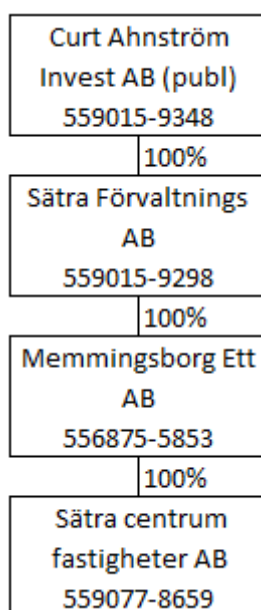
Det finns inga ingångna lock-up avtal från några aktieägare.

## Legala frågor och kompletterande information

### Allmän bolags- och koncerninformation

Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Sättra Förvaltnings AB. Sättra Förvaltnings organisationsnummer är 559015-9298 och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Bolaget bildades i Sverige den 20 april 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 2 juni 2015. Bolaget har varit vilande sedan bildandet till dess att Bolaget erlade handpenning för fastigheter i juli 2016. Bolaget är ett publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551).

Bolagets verksamhet enligt bolagsordningen är att äga och förvalta fast egendom, aktier och andra andelar i bolag, vars huvudsakliga verksamhet skall vara att äga och förvalta fast egendom och idka därmed förenlig verksamhet.



Emittenten är ett helägt dotterbolag till Curt Ahnström Invest AB. Emittenten har två dotterbolag av vilket ett ägs direkt och ett indirekt. Det är Bolagets indirekt helägda dotterbolag Sättra centrum Fastigheter AB som är lagfaren ägare till fastigheten Högsättra 10, vilken står för Bolagets intäkter.

Bolaget är beroende av dotterbolaget Sättra centrum fastigheter AB som är lagfaren ägare av fastigheten Stockholm Högsättra 10 som står för Bolagets intäkter.

### Tvister och rättsliga processer

Sättra Förvaltnings är inte, och har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden, inklusive ännu icke avgjorda, under de senast tolv månaderna som nyligen har haft eller kunnat få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

### Väsentliga avtal

Det följande är en sammanställning av avtal av större betydelse vilka Sättra Förvaltnings har ingått samt avtal som innehåller rättigheter eller skyldigheter som är av väsentlig betydelse för Sättra Förvaltning per dagen för Prospektets avgivande. Redogörelsen omfattar inte avtal som ingåtts som ett led i den löpande affärsverksamheten.

Förvärv av Stockholm Högsätra 10 och Stockholm Djursätra 3

Bolaget ingick den 30 juni 2016 ett aktieöverlåtelseavtal där Bolaget skulle förvärva samtliga aktier i All in one Frisörerna AB som var lagfaren ägare till fastigheterna Stockholm Högsätra 10 och Stockholm Djursätra 3. Den 30 september 2016 ingicks även ett tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal daterat den 30 juni 2016 som stipulerade att Bolagets dotterbolag Hultet Ett Fastighets AB ("Hultet") tog över samtliga rättigheter enligt avtalet från Bolaget. Dessutom stipulerades att säljaren skulle, istället för samtliga aktier i All in one Frisörerna AB överlåta samtliga aktier i Sätra centrum fastigheter AB och Sätra Förvaltning 2 AB som tillsammans var civilrättsliga ägare av fastigheterna Stockholm Högsätra 10 respektive Stockholm Djursätra 3. Den 1 juli 2016 erlades en handpenning om 14 500 000 SEK, varav 5 000 000 SEK tidigare hade betalats varpå beloppet som erlades den 1 juli 2016 uppgick till 9 500 000 SEK. Tillträdesdagen avtalades till den 7 oktober 2016 när även överlåtelsen genomfördes. Totala köpeskillingen för aktierna i Sätra centrum fastigheter AB och Sätra Förvaltning 2 AB avtalades till 145 100 000 SEK, varav 19 146 093 SEK avser bokfört värde på fastigheterna och resterande del köpeskilling för aktierna. Avtalet innehåller sedvanliga ansvarsbegränsningar.

Avyttring av Stockholm Djursätra 3

Bolaget avyttrade, genom dotterbolaget Hultet, den 7 oktober 2016 samtliga aktier i bolaget Sätra Förvaltning 2 AB till GreenDoor Sätra AB för en total köpeskilling om 46 509 565 SEK, varav 6 368 208 SEK avser bokfört värde på fastigheten och resterande del avser köpeskilling för aktierna. Sätra Förvaltning 2 AB var lagfaren ägare av fastigheten Stockholm Högsätra 10. Avtalet innehåller sedvanliga ansvarsbegränsningar.

Banklån om 90 MSEK

Bolaget hade sedan tidigare, genom dotterbolagen Hultet Ett Fastighets AB och Sätra Fastigheter 1 AB, från Erik Penser Bank AB (publ) upptagit ett banklån om totalt 47 000 000 SEK som löpte med en årlig ränta om STIBOR 90 dagar plus fem (5) procent, dock lägst fem (5) procent. Banklånet refinansierades i sin helhet med ett nytt banklån om 90 000 000 SEK per den 29 maj 2019. Lånet förfaller till betalning i sin helhet den 31 december 2020. Det nya banklånet löper med en årlig ränta om STIBOR 90 dagar plus fem (5) procent, dock lägst fem (5) procent]. Som pant för lånet har Bolaget ställt samtliga aktier i dotterbolagen Hultet Ett Fastighets AB och Sätra Fastigheter 1 AB. Bolaget har genom lånet förbundit sig att inte uppta ytterligare lån eller ställa säkerhet med bättre eller lika rätt som långivaren, inte besluta om utdelning eller annan värdeöverföring samt tillse att fastigheten Stockholm Högsätra 10 är fullvärdesförsäkrad mot brand.

Samarbetsavtal avseende detaljplan på Stockholm Högsätra 10 och Stockholm Djursätra 3

Bolaget och GreenDoor Fastigheter AB har ingått ett ram- och samarbetsavtal avseende detaljplanearbetet på fastigheterna Stockholm Högsätra 10 och Stockholm Djursätra 3 där parterna gemensamt, men under Bolagets ledning, ska utarbeta en ny detaljplan på fastigheterna. Intill fastigheten Stockholm Djursätra 3 finns ett område där parterna gemensamt ska ansöka om markanvisning för att området, helt eller delvis, ska tillföras fastigheten Stockholm Djursätra 3. Bolaget ska erhålla en tilläggsköpeskilling för samtliga tillkommande kvadratmeter på fastigheten Stockholm Djursätra 3. Exploateringskostnader som uppstår, och som är en förutsättning för att hela detaljplanearbetet ska tas framåt, ska fördelas. Avtalet reglerar även eventuella kostnader för rivning och förstärkningar på fastigheten Stockholm Djursätra 3, vilket också kan vara en förutsättning för detaljplanearbetet. Avtalet är giltigt fram till dagen för slutbesiktning för det senaste av någon av parternas exploateringsprojekt, dock senast den 31 december 2022.



## Transaktioner med närstående

### Ägarlån

Bolaget har erhållit aktieägarlån om totalt 5,5 MSEK för att erlægga handpenning på fastighetsförvärvet. Totalt har Curt Ahnström lånat Bolaget 1,1 MSEK och Curt Ahnström Invest AB 3,9 MSEK. 1 MSEK av lånet från Curt Ahnström Invest AB har konverterats till ett aktieägartillskott och 0,45 MSEK har konverterats till aktiekapital. Dessutom har 0,8 MSEK amorterats till Curt Ahnström.

### Aktieägaravtal

Det existerar inga aktieägaravtal eller motsvarande avtal mellan aktieägare i Sätra Förvaltning som kan medföra att kontrollen över Bolaget förändras.

### Immateriella rättigheter

Bolaget innehar inga immateriella rättigheter.

### Försäkringar

Styrelsen bedömer att Sätra Förvaltning har ett för verksamhetens bedrivande fullgott försäkringsskydd. Det finns dock ingen garanti för att Bolaget inte drabbas av förluster som inte täcks av dessa försäkringar.

### Befintliga obligationslån

Bolaget har 2016 gett ut ett obligationslån om högst SEK 55 000 000 med ISIN SE0009155351, som avses att refinansieras med Obligationslånet.

Curt Ahnström Invest AB har 2018 gett ut ett obligationslån om högst SEK 17 000 000, vilket återbetalades i sin helhet den 31 maj 2019.

### Säkerhetsagentavtal

Bolaget har ingått ett säkerhetsagentavtal med Säkerhetsagenten där Säkerhetsagenten åtar sig att tillvarata fordringshavarnas intressen för de utgivna Obligationerna. Bolaget ska ersätta Säkerhetsagentens löpande arbete samt arvoden för bland annat Säkerhetsagenten deltagande i fordringshavarmöten. Säkerhetsagentavtalet upphör att gälla först när det inte existerar några utestående Obligationer. I annat fall upphör säkerhetsagentavtalet att gälla gentemot Säkerhetsagenten när byte mot annan agent sker i enlighet med Lånevillkoren. Säkerhetsagentavtalet styrs av svensk rätt.

### Rådgivares intressen

Aktieinvest FK AB, org.nr 556072-2596, är Emissionsinstitut, Nord Förvaltning och Emissioner AB, org.nr 559126-5821, är Säkerhetsagent och Nord Fondkommission AB, org.nr. 556832-1342, är distributör i samband med Bolagets emission av Obligationslånet. Aktieinvest FK AB, Nord Förvaltning och Emissioner AB och Nord Fondkommission AB har tillhandahållit, och kan även i framtiden komma tillhandahålla, olika -bank, -finans, -investerings, -kommersiella och andra tjänster till Bolaget, för vilka de erhållit, och kan komma att erhålla ersättning. Aktieinvest FK AB, Nord Förvaltning och Emissioner AB och Nord Fondkommission AB erhåller på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Bolagets emission av Obligationslånet. Det bedöms inte föreligga några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med det ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Bolagets emission av Obligationslånet.

### Information från tredje man

Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och såvitt Sätra Förvaltning känner till och kan förvisa sig om genom jämförelse med annan information som har offentliggjorts av berör

tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet har såvitt Sättra Förvaltning känner till några väsentliga intressen i Bolaget. Sättra Förvaltning eller Bolagets revisor har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som har tagits fram av tredje part, varför styrelsen i Bolaget inte påtar sig något ansvar för riktigheten för sådan i Prospektet intagen information och sådan information bör läsas med detta i åtanke.

## Information som införlivats genom hänvisning samt handlingar tillgängliga för inspektion

### Handlingar införlivade genom hänvisning

De delar i nedan angivna dokument som införlivas i Prospektet genom hänvisning är delar av detta Prospekt. Nedan angiven information som del av följande dokument ska anses införlivade i Prospektet genom hänvisning:

- Sättra Förvaltnings årsredovisning för räkenskapsåret 2017, inklusive revisionsberättelse.
  - Resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys sid. 5-7.
  - Revisionsberättelse sid. 30-32.
  - Noter sid. 11-29.
- Sättra Förvaltnings årsredovisning för räkenskapsåret 2018, inklusive revisionsberättelse.
  - Resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys sid. 5-7.
  - Revisionsberättelse sid. 29-31.
  - Noter sid. 11-28.

Informationen, till vilken hänvisning sker, ska läsas som en del av detta Prospekt.

De delar som inte har införlivats genom hänvisning finns antingen återgivna i detta Prospekt eller anses vara av mindre betydelse för beskrivningen och förståelsen för Bolaget. Ovanstående information är således den information som Bolaget bedömer utgör relevant information för investerare att ta del av.

Informationen finns tillgänglig på Sättra Förvaltnings hemsida, [www.satraförvaltning.se/investor-relations/finansiella-rapporter/](http://www.satraförvaltning.se/investor-relations/finansiella-rapporter/), eller kan erhållas av Bolaget i pappersformat under Prospektets giltighetstid vid Bolagets huvudkontor.

### Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Sättra Förvaltnings årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2018, årsredovisningarna för räkenskapsåren 2017 och 2018 för samtliga Sättra Förvaltnings dotterbolag, Säkerhetsagentavtalet, Obligationsvillkoren, huvudpantavtalet, låne- och pantsättningsavtalet, låneavtalet, Bolagets stiftelseurkund samt bolagsordning hålls tillgängliga på Bolagets huvudkontor.

Adressen till Bolagets huvudkontor återfinns i slutet av Prospektet.

## Ägar- och bolagsstyrning

### Lagstiftning och bolagsordning

Sätra Förvaltning tillämpar svensk aktiebolagslag samt följer de bestämmelser som föreskrivs i Bolagets bolagsordning.

### Svensk kod för bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning behöver i dagsläget inte tillämpas för bolag vars aktier inte är föremål för handel. Den är således inte obligatorisk för Sätra Förvaltning, och Bolagets styrelse har för närvarande inga planer på att tillämpa den annat i de delar som styrelsen anser relevant för Bolaget och dess aktieägare.

### Bolagsstämma

Aktieägarnas rätt att besluta i Sätra Förvaltnings angelägenheter utövas vid bolagsstämman. Aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och har anmält deltagande i tid har rätt att delta på bolagsstämman och rösta för samtliga sina aktier. Aktieägare som företräds genom ombud ska utfärda daterad fullmakt för ombudet. Årsstämman i Bolaget ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman fattas beslut om bland annat fastställelse av Bolagets resultaträkning och balansräkning, dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust, ansvarsfrihet gentemot Bolaget för styrelseledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter, styrelseordförande, revisor, fastställande av arvoden till styrelse och revisor, samt övriga ärenden som ankommer på stämman enligt Aktiebolagslagen eller bolagsordningen. Extra bolagsstämma hålls då styrelsen, eller i förekommande fall aktieägare, finner skäl därtill enligt Aktiebolagslagen.

### Årsstämman 2019

Den 22 maj 2019 höll Bolaget sin årsstämma för 2019 och beslutade att fastställa resultat- och balansräkningen för räkenskapsåret 2018 samt att resultatet ska balanseras i ny räkning.

### Styrelsen och styrelsens arbete

Styrelsen i Sätra Förvaltning ska bestå av lägst tre (3) och högst fem (5) ledamöter högst tre (3) suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för en period intill nästa årsstämma. Någon regel för hur länge en ledamot får sitta i styrelsen finns inte. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Mer information om den nuvarande styrelsen återfinns under avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

## Villkor för Obligationerna

### **OBLIGATIONSVILLKOR OBLIGATIONSLÅN OM HÖGST 55 000 000 SEK 2019/2021 ISIN: SE0012740918**

#### **1. DEFINITIONER**

”Aktiebrev	”Aktiebrev	”Aktiebrev representerande Aktierna;
”Aktiebrev Sättra Fastigheter	”Aktiebrev representerande Aktier Sättra Fastigheter;	
”Aktier Emittenten	”Aktier representerande Aktier i Emittenten, inklusive rätt till utdelning, och alla framtida aktier samt alla konvertibler och teckningsoptioner och liknande rättigheter som kan komma att utges av Emittenten, som pantsätts under Huvudpantavtalet;	
”Aktier Memmingsborg	”Aktier representerande Aktier i Memmingsborg, inklusive rätt till utdelning, och alla framtida aktier samt alla konvertibler och teckningsoptioner och liknande rättigheter som kan komma att utges av Memmingsborg, som pantsätts under Huvudpantavtalet;	
”Aktier Sättra Fastigheter	”Aktier representerande Aktier i Sättra Fastigheter, inklusive rätt till utdelning, och alla framtida aktier samt alla konvertibler och teckningsoptioner och liknande rättigheter som kan komma att utges av Sättra Fastigheter, som pantsätts, i andra hand, under Låne- och pantsättningsavtalet;	
”Aktierna	”Aktier representerande Aktier Emittenten och Aktier Memmingsborg;	
”Avstämningsdagen	”Avstämningsdagen	har den innebörd som anges i punkt 7.2;
”Bankdag	”Bankdag	dag i Sverige som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag;
”Beslutsförfarande	”Beslutsförfarande	har den innebörd som anges i punkt 13.1;
”Dotterbolagen	”Dotterbolagen	Memmingsborg och Sättra Fastigheter, var och en av dem (”Dotterbolag”);
”Emissionsdagen	”Emissionsdagen	den 27 augusti 2019;
”Emissionsinstitut	”Emissionsinstitut	Aktieinvest FK AB, org.nr 556072-2596, eller sådant annat emissionsinstitut som från tid till annan utses enligt dessa Villkor;
”Emittenten	”Emittenten	Sättra Förvaltnings AB, org.nr 559015-9298;
”Emittentens Befintliga Obligationslån	”Emittentens Befintliga Obligationslån	har den innebörd som anges i punkt 3.1;
”ES	”ES	Emittentens centrala värdepappersförvarare från tid till annan, för närvarande Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074;

”Extraordinärt Beslut”	har den innebörd som avses i punkt 13.9;
”Fastigheten”	Tomträtten Stockholm Högsätra 10;
”Fordringshavare”	den som är rättighetshavare avseende Skuldebrev eller, om Obligationerna är registrerade på VP-konton, den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som är berättigad att i andra fall ta emot betalning med anledning av en Obligation inklusive den som enligt bestämmelsen i punkt 5.6 om förvaltarregistrering är att betrakta som Fordringshavare vid tillämpning av punkt 13 ( <i>Fordringshavarmöte och skriftligt beslutsförfarande</i> ) och tillsammans ” <b>Fordringshavarna</b> ”;
”Fordringshavarmöte”	har den innebörd som anges i 13.1;
”God Redovisningssed”	god redovisningssed i Sverige tillämplig på Emittenten från tid till annan;
”Huvudpantavtalet”	pantavtalet ingånget på eller omkring denna dag mellan, å ena sidan, Säkerhetsagenten (för egen del och för Fordringshavarnas räkning) och, å andra sidan, Moderbolaget och Emittenten, på de villkor som bifogas som <b>bilaga B</b> ;
”Justerat Lånebelopp”	det sammanlagda nominella Beloppet av Obligationerna med avdrag för det nominella beloppet av samtliga Obligationer som innehas av Emittenten, annat bolag inom Emittentens koncern eller av någon som direkt eller indirekt har bestämmande inflytande över Emittenten;
”Kapitalbelopp”	sådant belopp av Obligationslånet som vid var tid är utestående;
”Kontoförande Institut”	om tillämpligt, bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt LKF och hos vilken Fordringshavare innehar VP-konto avseende Obligationerna;
”LKF”	lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument;
”Lånedokument”	dessa Villkor, Pantavtalen, Säkerhetsagentavtalet och varje annat avtal som benämns som ett Lånedokument av Emittenten och Säkerhetsagenten;
”Låne- och pantsättningsavtalet”	avtalet ingånget på eller omkring denna dag mellan Emittenten som långgivare och Memmingsborg som låntagare, på de villkor som bifogas som bifogas som <b>bilaga C</b> ;
”Låneavtalet”	avtalet ingånget på eller omkring denna dag mellan Memmingsborg som långgivare och Sättra Fastigheter som låntagare, på de villkor som bifogas som <b>bilaga D</b> ;
”Lösensdag”	har den innebörd som anges i punkt 14.2 (b);
”Marknaden”	har den innebörd som anges i punkt 11.3;
”Memmingsborg”	Memmingsborg Ett AB, org.nr 556875-5853;
”Moderbolaget”	Curt Ahnström Invest AB, org.nr 559015-9348;

<b>”Moderbolagets Befintliga Obligationslån”</b>	har den innebörd som anges i punkt 3.2;
<b>”Obligation”</b>	skuldförbindelse i form av Skuldebrev, eller, om tillämpligt, skuldförbindelse av den typ som anges i 1 kap. 3 § LKF och som utgivits av Emittenten i enlighet med dessa Villkor, gemensamt <b>”Obligationerna”</b> ;
<b>”Obligationslånet”</b>	har den innebörd som anges i punkt 2.1;
<b>”Pantavtalen”</b>	Huvudpantavtalet, Låne- och pantsättningsavtalet och Låneavtalet, var och en av dem ( <b>”Pantavtal”</b> );
<b>”Panten”</b>	den egendom som vid var tid är pantsatt till Fordringshavarna under Pantavtalen;
<b>”Penser”</b>	Erik Penser Bank AB (publ), org.nr 556031-2570;
<b>”Penseravtalet”</b>	avtalet med Penser innebärande att Penser har förstahandspanträtt i Aktier Sätra Fastigheter;
<b>”Ränta”</b>	Ränta på Obligationslånet (inklusive dröjsmålsränta) enligt Villkoren.
<b>”Ränteberäkningsmetoden”</b>	30/360;
<b>”Ränteförfallodag/ar”</b>	kvartalsvis, den 27 februari, 27 maj, 27 augusti och 27 november, varje år som Obligationslånet är utestående, eller om nämnda dag inte är en Bankdag, närmast efterföljande Bankdag, således första gången den 27 november 2019 och sista gången på Återbetalningsdagen;
<b>”Röslängd”</b>	har den innebörd som anges i punkt 13.5;
<b>”SEK”</b>	svenska kronor;
<b>”Skuldbok”</b>	den av ES förda förteckningen över Fordringshavare i förhållande till Obligationslånet;
<b>”Skuldsättning”</b>	skuldsättning hänförlig till: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) lånade medel inklusive emitterade konvertibler, skuldebrev, obligationer och liknande instrument,</li> <li>(ii) förpliktelser som i enlighet med God Redovisningssed ska behandlas som finansiell leasing,</li> <li>(iii) förpliktelser under factoring (såvida inte förvärvaren av fordringarna saknar regressrätt mot överlåtaren),</li> <li>(iv) derivattransaktioner (marknadsvärdet därav),</li> <li>(v) motförbindelser för garantier och andra åtaganden som utfärdats av bank eller finansiellt institut, och</li> </ul>

	(vi) förpliktelser enligt borgensåtaganden, garantier eller skadelöshetsåtaganden som utgör säkerhet för åtagande enligt (i) – (v) (utan dubbelräkning);
”Säkerhetsagentavtalet”	avtalet mellan Säkerhetsagenten och Emittenten varigenom Säkerhetsagenten utses;
”Säkerhetsagenten”	säkerhetsagenten från tid till annan, för närvarande Nord Förvaltning och Emissioner AB, org.nr 559126-5821;
”Säkerhetskottot”	depå hos Säkerhetsagenten, med från tid till annan stående kontanta medel;
”Sätra Fastigheter”	Sätra centrum fastigheter AB, org.nr 559077-8659;
”Tillåten Finansiell Skuldsättning”	Skuldsättning hänförlig till: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) obligationslån eller annat lån som vid dess utbetalning används för refinansiering av Obligationslånet,</li> <li>(ii) lån som enligt sina villkor är efterställt Obligationslånet, eller</li> <li>(iii) lån med pant i Fastigheten;</li> </ul>
”Uppsägningsgrund”	varje omständighet som anges i punkt 15.1 nedan;
”Verksamheten”	Emittentens respektive Sätra Fastigheters verksamhet, att direkt eller indirekt förvärva, äga, förvalta och utveckla Fastigheten;
”Villkor”	dessa villkor och, i tillämpliga avseenden, Obligationerna;
”VP-konto”	värdepapperskonto (konto för aktier och andra värdepapper ( <i>avstämningskonto</i> )) där respektive Fordringshavares innehav av Obligationer är registrerat enligt LKF;
”Återbetalningsdag”	den 27 februari 2021 eller sådan annan dag då Obligationslånet förfaller till betalning enligt nedan; samt
”Ägarförändring”	har den innebörd som anges i punkt 14.1 (a).

## 2. LÅNEBELOPP OCH BETALNINGSAUTFÄSTELSE M.M.

- 2.1 Det sammanlagda lånebeloppet kan uppgå till högst 60 000 000 SEK (”**Obligationslånet**”) och representeras av Obligationer, vardera utgivna till ett nominellt belopp om 10 000 SEK eller hela multiplar därav.
- 2.2 Emittenten förbinder sig härmed att i enlighet med dessa Villkor återbetala Obligationslånet, att erlägga Ränta samt att i övrigt iaktta dessa Villkor.
- 2.3 Emittenten har rätt att på Emissionsdagen emittera Obligationslånet till ett lägre belopp än det högsta beloppet enligt ovan och får i sådant fall emittera återstående belopp vid ett eller flera senare datum. Obligationer emitterade vid sådant senare datum får ges ut till högre eller lägre kurs än vid det initiala emissionstillfället. Obligationer emitterade vid sådant senare datum ska ha samma rättigheter och omfattas av samma villkor som övriga Obligationer.



- 2.4 Obligationerna kan överlåtas fritt. En Fordringshavare kan dock vara föremål för restriktioner avseende överlåtelse av Obligationerna enligt den lag som är tillämplig på Fordringshavaren.
- 2.5 Samtliga medel som Emittenten mottar med anledning av Obligationslånet ska användas av Emittenten för återbetalning av Emittentens Befintliga Obligationslån, samt för finansiering av Verksamheten, genom lämnande av lån till Memmingsborg respektive Sätra Fastigheter enligt Låne- och pantsättningsavtalet samt Låneavtalet.

### **3. OBLIGATIONSÅNETS FÖRHÅLLANDE TILL ANNAN SKULD**

- 3.1 Emittenten har emitterat ett obligationslån om högst 55 000 000 SEK med villkor daterade den 4 oktober 2016, ISIN SE0009155351 ("Emittentens Befintliga Obligationslån").
- 3.2 Moderbolaget har emitterat ett obligationslån om högst 17 000 000 SEK med villkor daterade den 23 mars 2018, ISIN SE21KP000189 ("Moderbolagets Befintliga Obligationslån").
- 3.3 Emittentens betalningsförpliktelser enligt dessa Villkor är säkerställda, ovillkorade, prioriterade och icke efterställda.
- 3.4 Obligationerna är säkerställda på sätt som framgår i punkt 8 (*Säkerhet*). I den mån dessa säkerheter inte förslår till återbetalning av Obligationslånet, och till den del annat inte följer av Villkoren, rankar Obligationslånet jämsides (pari passu) med Emittentens övriga icke säkerställda och icke efterställda betalningsförpliktelser i den mån inte annat är föreskrivet i lag.

### **4. VILLKOR FÖR UTBETALNING AV OBLIGATIONSÅNDET**

- 4.1 Utbetalning av Obligationslånet till Emittenten förutsätter att Säkerhetsagenten (för Fordringshavarnas räkning) har mottagit följande dokument och handlingar, i form och med innehåll tillfredsställande för Säkerhetsagenten:
- (a) Kopia av Emittentens och Dotterbolagens gällande bolagsordning och registreringsbevis;
  - (b) vidimerad kopia av protokoll från styrelsemöte i Emittenten, och motsvarande dokument i varje Dotterbolag, i vilka innehållet i varje Lånedokument i vilket Emittenten respektive varje Dotterbolag är part och de transaktioner som avses däri godkänts och det beslutats att underteckna dem;
  - (c) Aktiebrev, vederbörligen överlåtna in blanco, jämte en kopia av Emittentens och varje Dotterbolags aktieböcker med pantsättningen under respektive Pantavtal vederbörligen antecknad;
  - (d) ett original av dessa Villkor, vederbörligen undertecknat av Emittenten;
  - (e) ett original av Huvudpantavtalet, vederbörligen undertecknat av parterna därtill;
  - (f) ett original av Låne- och pantsättningsavtalet, vederbörligen undertecknat av parterna därtill;
  - (g) ett original av Låneavtalet, vederbörligen undertecknat av parterna därtill;

- (h) relevanta handlingar, till form och innehåll tillfredsställande för Säkerhetsagenten, utvisande att Emittenten senast på Emissionsdagen kommer återbetala Emittentens Befintliga Obligationslån;
- (i) relevanta handlingar, till form och innehåll tillfredsställande för Säkerhetsagenten, uppvisande att Moderbolaget har återbetalat Moderbolagets Befintliga Obligationslån;
- (j) om det är tillåtet under Penseravtalet och så inte redan har skett, överlämna Aktiebrev till Sättra Fastigheter till Säkerhetsagenten, i original vederbörligen transporterade in blanco;
- (k) bekräftelse och åtagande från Penser med anledning av att Penser blivit underrättad om andrahandspansättningen; samt
- (l) de andra bemyndiganden eller dokument, utlåtanden eller försäkran som enligt Säkerhetsagenten är nödvändiga eller önskvärda, i av Säkerhetsagenten angiven form.

4.2 Memmingsborg och Emittenten ska, när Penser frisläppt sin pant i Aktier Sättra Fastigheter enligt Penseravtalet och panträtten i Aktier Sättra Fastigheter övergår till en förstahandspanträtt för Emittenten, tillse att Aktiebrev till Sättra Fastigheter överlämnas direkt till Säkerhetsagenten (och således inte till Emittenten, Memmingsborg eller Sättra Fastigheter) i original vederbörligen transporterade in blanco samt överlämna en kopia av Sättra Fastigheters aktiebok till Säkerhetsagenten med notering om att Aktier Sättra Fastigheter pantsatts till Emittenten enligt Låne- och pantsättningsavtalet och till Säkerhetsagenten representerande Fordringshavarna.

4.3 Vid utbetalning av Obligationslånet ska belopp motsvarande ett (1) års Ränta (således motsvarande 9,00 % av emitterat belopp och högst 5 400 000 SEK) av Obligationslånet avsättas på Säkerhetskottot, varifrån Emittenten, med i förväg inhämtat skriftligt samtycke från Säkerhetsagenten (vilket inte oskäligen ska förvägras), har rätt att disponera över beloppet dock endast för betalning av Ränta till Fordringshavarna, på varje Rânteförfallodag till dess hela det avsatta beloppet använts för detta ändamål.

4.4 För det fall något eller några av villkoren för utbetalning av Obligationslånet enligt punkt 4.1 - 4.3, enligt Säkerhetsagentens skäliga bedömning, inte är uppfyllda på Emissionsdagen, ska lånebeloppet istället utbetalas till Säkerhetskottot, eller annat av Säkerhetsagenten anvisat konto att hållas av Säkerhetsagenten i deposition, i avvaktan på att dokumenten är till form och innehåll tillfredsställande för Säkerhetsagenten. Säkerhetsagenten har rätt att förlita sig på fullmakter, meddelanden eller annan dokumentation som Säkerhetsagenten erhåller under punkt 4.1 och 4.2 och med fog kan anta är äkta och riktiga.

## **5. REGISTRERING AV OBLIGATIONERNA**

5.1 Obligationerna ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konton, varför inga fysiska värdepapper ska finnas eller kommer att utfärdas.

5.2 Skuldboken ska föras av ES. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Obligationerna ska riktas till Kontoförande Institut.

5.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under Obligationerna ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning i enlighet med LKF.

- 5.4 Emittenten har rätt att erhålla uppgifter avseende Fordringshavares namn, personnummer eller annat identifikationsnummer samt postadress och antal Obligationer, från Skuldboken.
- 5.5 Emittenten ska, på begäran av Säkerhetsagenten, inhämta och delge Säkerhetsagenten information från Skuldboken samt enligt ovan förse Säkerhetsagenten (eller av Säkerhetsagenten angivna personer) med en fullmakt att för Emittentens räkning erhålla information från Skuldboken direkt från ES.
- 5.6 För Obligationer som är förvaltarregistrerade enligt LKF ska vid tillämpningen av dessa Villkor förvaltaren betraktas som Fordringshavare om inte annat följer av punkt 13.13.

## **6. RÄNTA**

- 6.1 Obligationslånet löper med Ränta från och med Emissionsdagen, eller den senare dag som Emittenten kan komma att emittera Obligationer enligt punkt 2.3, till och med Återbetalningsdagen, med en räntesats om 9,00 procent per annum.
- 6.2 Räntan erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas enligt Räntheberäkningsmetoden.
- 6.3 Enligt vad som framgår av punkt 4.3 ovan, har Emittenten rätt att betala del av Räntan med belopp från Säkerhetskontot, efter inhämtande av skriftligt godkännande från Säkerhetsagenten.

## **7. ÅTERBETALNING AV OBLIGATIONERNA OCH UTBETALNING AV RÄNTA**

- 7.1 Obligationslånet förfaller till betalning med dess Kapitalbelopp på Återbetalningsdagen. Nedan finns bestämmelser om senareläggande av Återbetalningsdagen. Ränta erläggs på aktuell Ränteförfallodag enligt punkt 6 (*Ränta*).
- 7.2 Betalning av Kapitalbelopp och Ränta ska ske till den som anges som Fordringshavare i Skuldboken den femte Bankdagen före respektive förfallodag eller på den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden ("**Avstämningsdagen**").
- 7.3 Har Fordringshavare genom Kontoförande Institut låtit registrera att Kapitalbelopp respektive Ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom ES:s försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder ES beloppet sistnämnda dag till Fordringshavaren under dennes hos ES på Avstämningsdagen registrerade adress. Infaller förfallodag för Kapitalbelopp på dag som inte är Bankdag ska som förfallodag anses närmast påföljande Bankdag.
- 7.4 Skulle ES på grund av dröjsmål från Emittentens sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, utbetalas detta av ES så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 7.5 Om Emittenten ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom ES enligt ovan på grund av hinder för ES som avses i punkt 20.1 nedan ska Emittenten ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret upphört.
- 7.6 Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, ska Emittenten, Säkerhetsagenten och ES likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Emittenten, Säkerhetsagenten respektive ES hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.
- Senareläggning av Återbetalningsdagen*

7.7 Emittentens styrelse har intill Återbetalningsdagen rätt att besluta om senareläggande av Återbetalningsdagen att infalla tidigast den sista bankdagen i månaden efter det att Fordringshavarna mottagit meddelande om senareläggandet och senast 27 augusti 2021. Beslut om senareläggande av Återbetalningsdagen ska meddelas Fordringshavarna enligt punkt 18 senast den 12 februari 2021. Senareläggande av Återbetalningsdagen ska omfatta hela och inte delar av den utestående delen av Obligationslånet. Senareläggande av Återbetalningsdagen medför rätt till bibehållen Ränta i enlighet med punkt 6 (*Ränta*) ovan till och med den senarelagda Återbetalningsdagen.  
*Emittentens förvärv av Obligationer*

7.8 Emittenten har rätt att när som helst förvärva Obligationer på marknaden eller på annat sätt. Emittenten har rätt att behålla, sälja eller annullera Obligationer som den förvärvat.

## **8. SÄKERHET**

8.1 För Emittentens rätta fullgörande av samtliga förpliktelser under Villkoren ställs Panten som säkerhet på de villkor som framgår av Pantavtalen, på villkor enligt **bilaga B – D** och i enlighet med ovan till förmån för Fordringshavarna (representerade av Säkerhetsagenten).

8.2 Ett (1) original av respektive Pantavtal förvaras hos Säkerhetsagenten för egen del och för Fordringshavarnas räkning. Aktiebrevens förvaras i original hos Säkerhetsagenten, för egen del och för Fordringshavarnas räkning.

## **9. DRÖJSMÅLSRÄNTA**

9.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar räntesatsen för Obligationslånet med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta kapitaliseras ej.

9.2 Beror dröjsmålet på sådant hinder för Emissionsinstitutet respektive ES som avses i punkt 20.1 nedan, ska dröjsmålsränta dock ej utgå, för så lång tid som hindret består.

## **10. PRESKRIPTION**

10.1 Rätten till betalning av Kapitalbelopp preskriberas tio (10) år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre (3) år efter respektive Ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Emittenten.

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

## **11. ÅTAGANDEN**

### ***Informationsåtaganden***

- 11.1 Emittenten åtar sig att, så länge någon Obligation är utestående, förse Säkerhetsagenten med:
- (a) så snart den blir tillgänglig, dock senast 120 dagar från slutet av relevant räkenskapsår, kopia av Emittentens och varje Dotterbolags reviderade årsredovisning;
  - (b) löpande, men senast 30 dagar efter utgången om varje kvartal, skäligen information om Verksamhetens utveckling eller annars enligt vad Säkerhetsagenten skäligen begär;

- (c) inom skälig tid, på Säkerhetsagentens begäran, sådan dokumentation och information som Säkerhetsagenten skäligen begär för att kunna utöva sina rättigheter och fullgöra sina skyldigheter i enlighet med Villkoren samt tillämplig lag; samt
- (d) så snart Emittenten får kännedom därom, i enlighet med punkt 15.4 nedan, lämna Säkerhetsagenten information rörande uppkomst av en Uppsägningsgrund.

### ***Allmänna åtaganden***

11.2 Emittenten åtar sig att, och åtar sig att tillse att Dotterbolagen, så länge någon Obligation är utestående:

- (a) inte avyttra eller på annat sätt avhända sig Fastigheten;
- (b) inte upphöra med eller väsentligt förändra karaktären av Verksamheten;
- (c) inte avyttra eller på annat sätt avhända sig tillgång av väsentlig betydelse för Verksamheten om sådan avhändelse kan äventyra Emittentens förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavare;
- (d) inte ådra sig, förnya eller låta kvarstå annan Skuldsättning än Tillåten Finansiell Skuldsättning;
- (e) inte ställa pant, borgen eller någon annan säkerhet, eller låta någon tidigare pant, borgen eller säkerhet bestå annat än säkerheter ställda för Obligationerna till förmån för Fordringshavarna och Säkerhetsagenten;
- (f) inte genomföra någon utdelning eller annan värdeöverföring enligt aktiebolagslagen (2005:551), till aktieägare eller annan;
- (g) inte ha några anställda;
- (h) erlægga avtalad ersättning till Säkerhetsagenten; samt
- (i) i övrigt iakttä vad som föreskrivs i dessa Villkor.

### ***Notering***

11.3 Emittentens avsikt är att Obligationerna inom trettio (30) dagar från Emissionsdagen upptas till handel på NGM eller motsvarande marknadsplats ("**Marknaden**"). Emittenten åtar sig dock att tillse att Obligationerna inom sextio (60) dagar från Emissionsdagen upptas till handel på Marknaden. Emittenten förbinder sig vidare att vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla sådan inregistrering så länge någon Obligation är utestående, dock längst till och med den sista dag då börshandeln, enligt Marknadens och ES:s då gällande regler, skäligen kan bedrivas inför Återbetalningsdagen.

## **12. ÄNDRING AV LÅNEDOKUMENT**

12.1 Emittenten och Säkerhetsagenten (för Fordringshavarnas räkning) har rätt att, efter överenskommelse sinsemellan:

- (a) justera klara och uppenbara fel i Lånedokumentet; samt

- (b) göra ändringar och tillägg i dem som inte påverkar Fordringshavarnas rättigheter under Obligationslånet negativt.
- 12.2 Ändring av något Lånedokument kan i andra fall ske genom beslut vid Fordringshavarmöte eller genom Beslutsförfarande enligt punkt 13 (*Fordringshavarmöte och skriftligt beslutsförfarande*).
- 12.3 Ändring av Lånedokument enligt punkt 12.1 ska av Emittenten snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med punkt 18 (*Meddelanden*), vari datumet från vilket ändringarna ska gälla ska framgå. Ändring beslutad vid Fordringshavarmöte eller genom Beslutsförfarande meddelas Fordringshavarna i enlighet med punkt 13.6 nedan.

### 13. FORDRINGSHAVARMÖTE OCH SKRIFTLIGT BESLUTSFÖRFARANDE

- 13.1 Säkerhetsagenten har rätt att, och ska efter skriftlig begäran från Emittenten eller från Fordringshavare som på dagen för begäran representerar minst en tiondel (tio procent) av Justerat Lånebelopp, kalla till fordringshavarmöte ("**Fordringshavarmöte**") eller påkalla ett skriftligt beslutsförfarande ("**Beslutsförfarande**"). Kallelse till Fordringshavarmöte eller Beslutsförfarande ska tidigast 30 Bankdagar och senast 20 Bankdagar i förväg tillställas Emittenten och Fordringshavarna i enlighet med punkt 18 (*Meddelanden*).
- 13.2 Kallelse till Fordringshavarmöte eller Beslutsförfarande ska ange tidpunkt och (om tillämpligt) plats för Fordringshavarmötet respektive Beslutsförfarandet samt dagordning. För det fall att röstning vid Fordringshavarmöte kan ske via ett elektroniskt röstningsförfarande ska de närmare detaljerna för detta tydligt framgå av kallelsen. Vidare ska i kallelsen anges de ärenden som ska behandlas och beslutas. Ärendena ska vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje framlagt förslag ska anges. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas vid Fordringshavarmötet respektive Beslutsförfarandet. För det fall att förtida anmälan krävs för att Fordringshavare ska äga rätt att delta i Fordringshavarmöte ska detta tydligt framgå av kallelsen. Till kallelsen ska bifogas ett fullmaktsformulär, eller vid Beslutsförfarande, beslutsformulär med aktuella beslutsalternativ.
- 13.3 Fordringshavarmöte ska öppnas av den som Säkerhetsagenten utser, varefter mötet ska utse ordförande, protokollförare och justeringsman.
- 13.4 Vid Fordringshavarmöte har, utöver Fordringshavare samt deras respektive ombud och biträden, även styrelseledamöter, verkställande direktören och andra högre befattningshavare i Emittenten samt Emittentens revisorer, finansiella och juridiska rådgivare och Säkerhetsagenten och dess anlitade rådgivare rätt att delta. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av ordföranden.
- 13.5 Emittenten ska tillse att det vid Fordringshavarmöte finns en utskrift av Skuldboken från slutet av femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmötet. Om Emittenten – i strid mot denna punkt 13.5 – inte tillhandahåller sådan utskrift av Skuldboken ankommer den uppgiften på Säkerhetsagenten under förutsättning att Säkerhetsagenten har möjlighet att tillhandahålla sådan Skuldbok. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som är upptagna i utskriften av

Skuldboken, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet.

- 13.6 Vid Fordringshavarmöte ska föras protokoll, vari ska antecknas dag och ort för mötet, vilka som närvarat, vad som avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Röstlängden ska nedtecknas i eller biläggas protokollet. Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Det ska justeras av ordföranden om denne inte fört protokollet samt av minst en på Fordringshavarmötet utsedd justeringsman. Därefter ska protokollet överlämnas till Säkerhetsagenten med bestyrkt kopia till Emittenten. Senast tio Bankdagar efter Fordringshavarmötet ska protokollet tillställas Fordringshavarna enligt punkt 18 (*Meddelanden*). Nya eller ändrade Villkor ska biläggas protokollet och tillställas ES genom Emittentens eller Säkerhetsagentens försorg. Protokollet ska på ett betryggande sätt förvaras av Säkerhetsagenten.
- 13.7 Vid Beslutsförfarande ska Säkerhetsagenten ombesörja sammanräkningen och upprätta protokoll över sammanräkningen. Säkerhetsagenten får begära kompletteringar och förtydliganden beträffande erhållna svar men har inte någon skyldighet att göra detta utan kan bortse från otydliga eller oläsliga svar. Säkerhetsagenten ska bortse från svar som inte följer angivna svarsalternativ eller där rösträtt inte framgår av material tillhandahållet av Fordringshavaren. Säkerhetsagenten får närvara vid sammanräkningen. Protokoll ska skyndsamt färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare vid förfrågan.
- 13.8 Fordringshavarmötet, respektive Beslutsförfarandet, är (med förbehåll för vad som följer av nedan) beslutsfört om Fordringshavare representerande minst hälften (50 procent) av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet (respektive, vid Beslutsförfarande, avger svar).
- 13.9 I följande slag av ärenden erfordras dock att Fordringshavare representerande minst tre fjärdedelar (75 procent) av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet (respektive vid Beslutsförfarande avger svar) ("**Extraordinärt Beslut**"):
- (a) ändring av föreskriven valuta för Obligationslånet (om ej detta följer av lag) samt ändring av räntevillkor;
  - (b) godkännande av gäldenärsbyte; samt
  - (c) ändring av turordningen för fördelning av betalningar enligt punkt 15.5 (*Fördelning av betalningar*).
- 13.10 Om Fordringshavarmöte sammankallats och den för beslutsförhet erforderliga andelen av Justerat Lånebelopp som Fordringshavarna representerar inte har uppnåtts inom 30 minuter från utsatt tid för Fordringshavarmötet, eller, vid Beslutsförfarande, genom erhållna svar vid utgången av svarstiden, ska mötet ajourneras (respektive vid Beslutsförfarande svarstiden förlängas) till den dag som infaller en vecka senare (eller – om den dagen inte är en Bankdag – nästföljande Bankdag). Om Fordringshavarmötet respektive Beslutsförfarandet nått beslutsförhet för vissa men inte alla frågor som ska beslutas vid mötet ska mötet ajourneras efter det att beslut fattats i frågor för vilka beslutsförhet föreligger, förutsatt att förslaget inte återkallats. Meddelande om att Fordringshavarmöte ajournerats och uppgift om tid och plats för fortsatt möte (respektive vid Beslutsförfarande förlängd svarstid) ska snarast tillställas Fordringshavarna. När ajournerat Fordringshavarmöte återupptas, respektive vid

Beslutsförfarande vid ny sammanräkning, får beslut fattas, inklusive Extraordinärt Beslut, om Fordringshavare som representerar minst en tiondel (tio procent) av Justerat Lånebelopp enligt den utskrift av Skuldboken som tillhandahölls enligt punkt 13.5 (med beaktande av punkt 13.13) infinner sig till mötet (respektive vid Beslutsförfarande svarar). Det återupptagna mötet ska inledas med att ordföranden upprättar en ny röstlängd (enligt samma principer som anges i punkt 13.5 och på grundval av nämnda utskrift av Skuldboken). Endast Fordringshavare som upptas i sådan ny röstlängd är röstberättigade. Ett Fordringshavarmöte respektive Beslutsförfarande kan inte ajourneras respektive förlängas mer än en gång.

- 13.11 Beslut vid Fordringshavarmöte fattas genom omröstning om någon Fordringshavare begär det. Beslut vid Beslutsförfarande fattas genom sammanräkning. Varje röstberättigad Fordringshavare ska vid votering ha en röst per Obligation som innehas av denne. Vid lika röstetal gäller den mening som enligt mötesordförandens bedömning (eller, vid skriftligt förfarande, Säkerhetsagentens bedömning) är mest fördelaktig för Fordringshavarna.
- 13.12 Extraordinärt Beslut är giltigt endast om det har biträttats av minst 75 procent av de avgivna rösterna. För samtliga övriga beslut gäller den mening som fått mer än 50 procent av de avgivna rösterna.
- 13.13 Vid tillämpningen av denna punkt 13 ska innehavare av förvaltarregistrerad Obligation betraktas som Fordringshavare istället för förvaltaren om innehavaren uppvisar ett intyg från förvaltaren som utvisar att vederbörande per den femte Bankdagen före Fordringshavarmöte var innehavare av Obligation och storleken på dennes innehav. Förvaltare av förvaltarregistrerade Obligationer ska anses närvarande vid Fordringshavarmöte respektive Beslutsförfarande med det antal Obligationer som förvaltaren fått i uppdrag att företräda.
- 13.14 Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte eller Beslutsförfarande är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande vid mötet eller deltagit i det skriftliga förfarandet, och oberoende av om och hur de har röstat. Fordringshavare som biträtt på Fordringshavarmöte fattat beslut ska inte kunna hållas ansvarig för skada som beslutet kan komma att åsamka annan Fordringshavare.
- 13.15 Samtliga ES:s och Säkerhetsagentens skäligena kostnader i samband med Fordringshavarmöte eller Beslutsförfarande ska betalas av Emittenten oavsett vem som initierat mötet eller Beslutsförfarandet.
- 13.16 Ett beslut vid Fordringshavarmöte eller Beslutsförfarande som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Emittenten respektive Säkerhetsagenten under dessa Villkor kräver respektive parts skriftliga godkännande för att vara giltigt.

## **14. FÖRTIDA INLÖSEN**

### **14.1 Förtida inlösen vid ägarförändring**

- (a) Rätt till förtida inlösen av Obligation föreligger om någon, ensam eller tillsammans med sådan närstående som avses i lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, förvärvar eller slutit avtal om förvärv av aktier som representerar mer än 50 procent av röstetalet för samtliga aktier i Emittenten ("Ägarförändring"). Emittenten ska så snart Emittenten erhållit kännedom om sådan förändring meddela Fordringshavarna i enlighet med punkt 18 (*Meddelanden*).



- (b) Begäran om inlösen till följd av ägarförändring ska för att kunna göras gällande framställas skriftligen till Emittenten inom 30 dagar efter det att Säkerhetsagenten meddelat Fordringshavarna om Ägarförändringen.
- (c) Om rätt till förtida inlösen enligt ovan föreligger ska Emittenten, för Fordringshavare som så begär, erbjuda att köpa Fordringshavarens respektive totala innehav av Obligationer för ett pris uppgående till 100 procent av Obligationernas nominella Belopp jämte upplupen Ränta till och med Lösensdagen (enligt definition nedan) att erläggas till sådan Fordringshavare på Lösensdagen. Sådant köperbudande ska inkluderas i det meddelande som lämnas av Emittenten i enlighet med (a) ovan.

#### 14.2 **Betalningar, Lösensdag m m**

- (a) Vid förtida inlösen enligt denna punkt ska vad som stadgas om återbetalning av Obligationer samt betalning av Ränta i punkt 7 (*Återbetalning av Obligationer och utbetalning av Ränta*) ovan äga motsvarande tillämpning.
- (b) Med ”Lösensdag” avses i denna punkt 14 (*Förtida inlösen*) den dag som infaller den sista Bankdagen i den kalendermånad som följer omedelbart efter den kalendermånad då den aktuella begäran om förtida inlösen mottogs.

### 15. **UPPSÄGNING AV OBLIGATIONSLÅNET**

15.1 Var och en av följande händelser och omständigheter, som anges i denna punkt 15.1, utgör en Uppsägningsgrund:

- (a) Emittenten inte i rätt tid erlägger förfallet Kapital- eller räntebelopp avseende Obligationerna, såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt eller administrativt fel och inte varar längre än tre Bankdagar efter respektive förfalldag;
- (b) Emittenten i något annat väsentligt avseende än som anges under punkt (a) ovan inte fullgör sina förpliktelser enligt något Lånedokument, eller annars väsentligen handlar i strid mot dem, under förutsättning att Emittenten inte inom tio (10) Bankdagar från och med det tidigare av att (i) Säkerhetsagenten meddelat Emittenten och (ii) Emittenten själv blivit medveten om åsidosättandet, vidtagit rättelse;
- (c) Moderbolaget i väsentligt avseende inte fullgör sina förpliktelser enligt något Lånedokument, eller annars väsentligen handlar i strid mot dem, under förutsättning att Moderbolaget inte inom tio (10) Bankdagar från och med det tidigare av att (i) Säkerhetsagenten meddelat Moderbolaget och (ii) Moderbolaget själv blivit medveten om åsidosättandet, vidtagit rättelse;
- (d) Memmingsborg i väsentligt avseende inte fullgör sina förpliktelser enligt något Lånedokument, eller annars väsentligen handlar i strid mot dem, under förutsättning att Memmingsborg inte inom tio (10) Bankdagar från och med det tidigare av att (i) Säkerhetsagenten meddelat Memmingsborg och (ii) Memmingsborg själv blivit medveten om åsidosättandet, vidtagit rättelse;
- (e) Sätra Fastigheter i väsentligt avseende inte fullgör sina förpliktelser enligt något Lånedokument, eller annars väsentligen handlar i strid mot dem, under förutsättning att Sätra Fastigheter inte inom tio (10) Bankdagar från och med det tidigare av att (i)

Säkerhetsagenten meddelat Sättra Fastigheter och (ii) Sättra Fastigheter själv blivit medveten om åsidosättandet, vidtagit rättelse;

- (f) Moderbolaget, Emittenten, Memmingsborg eller Sättra Fastigheter inställer sina betalningar;
  - (g) Moderbolaget, Emittenten, Memmingsborg eller Sättra Fastigheter försätts i konkurs;
  - (h) anläggningstillgång tillhörande Moderbolaget, Emittenten, Memmingsborg eller Sättra Fastigheter blir föremål för utmätning, kvarstad eller annan exekutiv åtgärd;
  - (i) Moderbolaget, Emittenten, Memmingsborg eller Sättra Fastigheter ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion, eller liknande förfarande;
  - (j) Moderbolagets, Emittentens, Memmingsborgs eller Sättra Fastigheters styrelse upprättar fusionsplan eller delningsplan enligt aktiebolagslagen förutsatt att inte medgivande inhämtats vid Fordringshavarmöte;
  - (k) beslut fattas om att Moderbolaget, Emittenten, Memmingsborg eller Sättra Fastigheter ska träda i likvidation; eller
  - (l) domstol förklarar något Lånedokument ogiltig genom dom eller beslut som inte kan överklagas.
- 15.2 Så länge en Uppsägningsgrund föreligger har Säkerhetsagenten, såsom ombud för Fordringshavarna, rätt att skriftligen förklara Obligationslånet jämte Ränta omedelbart förfallet till betalning.
- 15.3 Om inte Säkerhetsagenten förklarat Obligationslånet förfallet till betalning en månad efter det att Säkerhetsagenten fick kännedom om förekomsten av en Uppsägningsgrund, åligger det Säkerhetsagenten att snarast därefter förklara Obligationslånet förfallet till betalning eller kalla till Fordringshavarmöte för att avgöra frågan. Säkerhetsagenten ska dock alltid ha rätt att ta den tid i anspråk som behövs för att avgöra huruvida en händelse utgör en Uppsägningsgrund.
- 15.4 Det åligger Emittenten att omedelbart meddela Fordringshavarna och Säkerhetsagenten i fall en Uppsägningsgrund ovan skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse har Säkerhetsagenten rätt att utgå från att någon Uppsägningsgrund inte föreligger eller har inträffat, förutsatt att det inte är känt för Säkerhetsagenten att motsatsen är fallet. Emittenten ska vidare lämna Säkerhetsagenten de närmare upplysningar som Säkerhetsagenten kan komma att skäligen begära rörande sådana händelser och omständigheter som behandlas i punkt 15.1 samt på skäligen begäran av Säkerhetsagenten tillhandahålla alla de handlingar som kan vara av betydelse härvidlag.
- 15.5 Emittentens skyldigheter att lämna information enligt föregående punkt 15.4 gäller i den mån så kan ske utan att Emittenten överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med börs eller annan reglerad marknad eller handelsplattform eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.

## **16. FÖRDELNING AV BETALNINGAR**

- 16.1 Alla betalningar från Emittenten avseende Obligationslånet i enlighet med Lånedokumentet efter att uppsägning skett enligt punkt 15 (*Uppsägning av Obligationslånet*) samt alla belopp som erhålls till följd av realisation av Panten ska fördelas i följande ordning:
- (a) i första hand; för betalning av utestående avgifter, kostnader, utgifter och förluster (jämta Ränta) som Säkerhetsagenten eller person å dess vägnar ådragit sig i enlighet med dessa Villkor eller Pantavtalen, till följd av en uppsägning enligt punkt 15 (*Uppsägning av Obligationslånet*), i anledning av ett Fordringshavarmöte eller Beslutsförfarande eller annars med anledning av att Säkerhetsagenten fullgjort sina skyldigheter eller utövat sina rättigheter enligt Lånedokumentet;
  - (b) i andra hand; för betalning till Fordringshavarna pro rata av upplupen men obetald Ränta avseende Obligationslånet;
  - (c) i tredje hand; för återbetalning till Fordringshavarna pro rata av utestående Kapitalbelopp avseende Obligationslånet;
  - (d) i fjärde hand; för betalning pro rata av andra kostnader och belopp som är utestående under Lånedokumentet; samt
  - (e) i femte hand; betalning av eventuellt överskott till Emittenten eller annan berättigad person.

## 17. SÄKERHETSAGENTENS RÄTT ATT FÖRETRÄDA FORDRINGSHAVARNA

- 17.1 Genom att förvärva en Obligation befullmäktigar varje Fordringshavare Säkerhetsagenten att förvara Panten samt företräda Fordringshavarna enligt vad som anges i Lånedokumentet. Säkerhetsagenten är således utan särskild fullmakt eller samtycke från Fordringshavarna och utan att i förväg underrätta Fordringshavarna berättigad att förvara Panten, att företräda Fordringshavarna såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet, i alla situationer och ärenden med anknytning till Obligationslånet, samt i övrigt vidta åtgärder i enlighet med Lånedokumentet. På begäran av Säkerhetsagenten ska Fordringshavare utfärda för ändamålet nödvändig rättegångsfullmakt eller annan fullmakt för Säkerhetsagenten eller den Säkerhetsagenten sätter i sitt ställe.
- 17.2 Säkerhetsagenten är inte skyldig att löpande övervaka Emittentens finansiella ställning eller fullgörande av dess åtaganden enligt dessa Villkor. Säkerhetsagenten har dock rätt att ta del av räkenskaper och andra handlingar som rör Emittentens verksamhet, i sådan utsträckning som enligt Säkerhetsagenten är nödvändig för att kunna bevaka Fordringshavarnas rättigheter enligt Villkoren.
- 17.3 Säkerhetsagenten har rätt att förlita sig på uttalanden från Emittenten som bevis på sakförhållanden rörande Emittenten, såvida inte Säkerhetsagenten får kännedom om att sådant förhållande är oriktigt. Säkerhetsagenten är inte skyldigt att undersöka förekomsten av en eventuell Uppsägningsgrund och får fram till kännedom därom förutsätta att någon Uppsägningsgrund inte föreligger. Säkerhetsagenten har rätt att förlita sig på fullmakter, meddelanden, intyg eller annan dokumentation som Säkerhetsagenten erhåller under Lånedokumentet och med fog kan anta är äkta, riktiga och beslutade i korrekt ordning. Säkerhetsagenten är inte ansvarig för lämpligheten, riktigheten och/eller fullständigheten av någon muntlig eller skriftlig information som har lämnats till Säkerhetsagenten av någon person under Lånedokumentet.

- 17.4 Säkerhetsagentens ansvar gentemot Fordringshavarna är begränsat till det ansvar som uttryckligen följer av Lånedokumentet. Säkerhetsagenten friskrivs från allt ansvar gentemot Fordringshavarna härutöver. Skada som uppkommer för Fordringshavarna ska inte ersättas av Säkerhetsagenten om inte Säkerhetsagenten orsakat skadan genom uppsåt eller grov oaktsamhet. Inte i något fall ska Säkerhetsagenten vara ersättningskyldig gentemot Fordringshavarna för indirekt skada.
- 17.5 Säkerhetsagenten är inte ansvarig för skada som beror av omständighet utanför Säkerhetsagentens kontroll, eller som Säkerhetsagenten annars inte skäligen kunde förutse. Föreligger hinder för Säkerhetsagenten att verkställa betalning eller att vidta annan åtgärd på grund av omständighet som anges i denna punkt, får åtgärden skjutas upp till dess hindret har upphört.
- 17.6 På begäran av Säkerhetsagenten eller Emissionsinstitutet ska Fordringshavare utfärda för ändamålet nödvändig rättegångsfullmakt eller annan fullmakt för Säkerhetsagenten eller den Säkerhetsagenten sätter i sitt ställe.
- 17.7 Säkerhetsagenten har rätt att anlita extern rådgivare eller expertis, i den utsträckning det skäligen behövs för utförandet av Säkerhetsagentens uppdrag enligt Lånedokumentet, och i skälig utsträckning, till den del det inte täcks av Säkerhetsagentens ersättning enligt Säkerhetsagentavtalet, på Emittentens bekostnad.
- 17.8 Fordringshavare har inte rätt att på annat sätt än som framgår av Lånedokumentet, självant vidta några åtgärder för att kräva betalning av utestående belopp under Obligationslånet, eller vidta åtgärder för att likvidera, ansöka om försättande i konkurs eller liknande åtgärder såvitt avser Emittenten och inte heller vidta några andra legala åtgärder såsom att väcka talan avseende detta Obligationslån vid domstol eller vid myndighet, i annat fall än om Säkerhetsagenten visar sig sakna talerätt för Fordringshavarna i rättsligt förfarande rörande detta Obligationslån eller om Säkerhetsagenten instruerats av Fordringsinnehavarna i enlighet med dessa Villkor att vidta viss åtgärd men underlåter att vidta sådan åtgärd inom rimlig tid (förutsatt att Säkerhetsagentens underlåtenhet inte orsakats av att den aktuella Fordringshavaren inte efterkommit en begäran om fullmakt enligt punkt 17.1 ovan).

## **18. MEDDELANDEN**

- 18.1 Meddelanden till Säkerhetsagenten eller Emittenten ska skickas till Säkerhetsagentens respektive Emittentens hos Bolagsverket registrerade adress och till Fordringshavare på den adress som framgår av Skuldboken (inklusive i förekommande fall förvaltares adress) samt till Moderbolaget och Dotterbolagen på den hos Bolagsverket registrerade adressen. I tillämpliga fall ska meddelanden från Emittenten offentliggöras genom pressmeddelande.
- 18.2 För det fall Obligationerna är upptagna till handel på en reglerad marknad eller noterade på en handelsplattform ska meddelanden även lämnas i enlighet med bestämmelserna om offentliggörande av information som är tillämpliga på sådan reglerad marknad eller handelsplattform.
- 18.3 Meddelande enligt denna punkt 18 ska alltid anses ha kommit mottagaren tillhanda om det avsänts med postbefordran, när det ankommit till den relevanta adressen eller fem (5) Bankdagar efter att meddelandet avsänts.

## **19. SEKRETESS**

Varken Emittenten eller ES får obehörigen till tredje man lämna uppgift om Fordringshavare. Utlämnande av uppgifter upptagna i sådan utskrift av Skuldboken som företes vid Fordringshavarmöte ska dock alltid anses som ett behörigt utlämnande. Utlämnande av information om Fordringshavare till Säkerhetsagenten, eller av Säkerhetsagenten skriftligen anvisad person, ska aldrig anses som ett obehörigt utlämnande.

## **20. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M M**

- 20.1 I fråga om de på Säkerhetsagenten, Emissionsinstitutet respektive ES ankommande åtgärderna gäller – beträffande ES med beaktande av bestämmelserna i LKF – att ansvar inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 20.2 Skada som uppkommer för Fordringshavarna i andra fall ska inte ersättas av Säkerhetsagenten, Emissionsinstitutet eller ES, om vederbörande varit normalt aktsam. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada för Fordringshavarna.
- 20.3 Föreligger hinder för Säkerhetsagenten, Emissionsinstitutet eller ES på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 20.1 ovan att vidta åtgärd enligt dessa Villkor, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 20.4 Säkerhetsagenten är inte ansvarig gentemot Fordringshavarna för åtgärd vidtagen i enlighet med beslut fattat av Fordringshavarna enligt punkt 13 (*Fordringshavarmöte och skriftligt beslutsförfarande*) eller i enlighet med professionella råd och utlåtanden från extern expertis anlitad av Säkerhetsagenten, såvida skadorna inte är en direkt följd av Säkerhetsagentens grova vårdslöshet eller uppsåtliga försummelse.
- 20.5 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av LKF (såvitt tillämplig).

## **21. TILLÄMPLIG LAG; JURISDIKTION**

- 21.1 Svensk lag ska tillämpas vid tolkning av dessa Villkor.
- 21.2 Tvist rörande tolkning och tillämpning av dessa Villkor ska avgöras vid svensk domstol. Första instans ska vara Stockholms tingsrätt.

---

*Underskrifter på nästföljande sida*

Härmed bekräftas att ovanstående Villkor är för oss bindande.

Stockholm den 20 augusti 2019

SÄTRA FÖRVALTNINGS AB

---

NORD FÖRVALTNING OCH EMISSIONER AB

---

## Adresser

### **EMITTENT**

#### **Sätra Förvaltnings AB**

Karlavägen 44, 114 49 Stockholm  
Tel: 070 818 67 70  
(www).satraförvaltning.se

### **EMISSIONSINSTITUT**

#### **Aktieinvest FK AB**

Box 7415, 103 91 Stockholm  
Tel: 08 – 506 517 00  
(www).aktieinvest.se

### **DISTRIBUTÖR**

#### **Nord Förvaltning och Emissioner AB**

Grevgatan 55, 114 59 Stockholm  
Tel: 08 – 684 305 00  
(www).nordfk.se

### **REVISOR**

#### **Grant Thornton Sweden AB**

Box 7623, 103 94 Stockholm  
Tel: 08 – 563 070 00  
(www).grantthornton.se

### **LEGAL RÅDGIVARE**

#### **Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB**

Box 5244, 102 45 Stockholm  
Tel: 08 – 566 119 00  
(www).glimstedt.se

### **KONTOFÖRANDE INSTITUT**

#### **Euroclear Sweden AB**

Box 191, 101 23 Stockholm  
Tel: 08 – 402 90 00  
(www).euroclear.com