

**FASTPARTNER AB (PUBL)**

**PROSPEKT AVSEENDE INREGISTRERING AV  
ICKE EFTERSTÄLLDA ICKE SÄKERSTÄLLDA INLÖSENBARA GRÖNA  
OBLIGATIONER  
OM MAXIMALT SEK 1 500 000 000 MED RÖRLIG RÄNTA**

**2018/2022**

**ISIN: SE0011974351**

**7 JANUARI 2018**

## Viktig information

Detta prospekt ("**Prospektet**") har upprättats av Fastpartner AB (publ) ("**Fastpartner**", "**Bolaget**" eller "**Emittenten**"), med organisationsnummer 556230-7867. Prospektet har upprättats i samband med ansökan om notering av obligationer emitterade inom ramen för Bolagets emission av seniora, icke säkerställda, inlösenbara gröna obligationer med rörlig ränta, förfall 2018/2022 och ett rambelopp om 1 500 000 000 SEK (ISIN: SE0011974351) ("**Obligationerna**"). Obligationerna emitterades den 30 november 2018 ("**Emissionsdagen**") i enlighet med villkoren för Obligationerna ("**Villkoren**") ("**Obligationsemissionen**") på Nasdaq Stockholm AB:s lista för hållbara obligationer ("**Nasdaq Stockholm**"). Hänvisningar till Bolaget eller Koncernen i detta Prospekt avser Fastpartner AB (publ) och dess dotterbolag från tid till annan. Hänvisningar till "SEK" avser svenska kronor. Prospektet har upprättats i enlighet med lagen om handel med finansiella instrument (1991:980) och kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG med senare ändringar. Prospektet har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ i lagen om handel med finansiella instrument. Sådant godkännande och sådan registrering innebär emellertid inte någon garanti från Finansinspektionen att informationen i Prospektet är korrekt eller fullständig.

Prospektet utgör inte ett erbjudande om försäljning eller en uppmaning om ett erbjudande att köpa Obligationerna i någon jurisdiktion. Det har upprättats enbart med anledning av Obligationernas notering på Nasdaq Stockholm. Prospektet får inte distribueras i något land där sådan distribution eller försäljning kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder, eller där detta strider mot landets regler och förordningar. Innehavare av Prospektet eller Obligationerna måste därför informera sig om, och iaktta, sådana restriktioner. Obligationerna har inte, och kommer inte att registreras, enligt U.S. Securities Act från 1933, i dess nuvarande lydelse ("**Securities Act**") eller enligt någon amerikansk delstatslag om värdepapper, och kan vara föremål för skyldigheter enligt den amerikanska skattelagstiftningen. Obligationerna får inte erbjudas, säljas eller levereras inom USA eller till, eller på uppdrag av, eller till förmån för, en så kallad U.S. person (enligt definitionen i regel 902 i Regulation S i Securities Act). Bolaget har inte åtagit sig att registrera Obligationerna enligt Securities Act eller några amerikanska delstatslagar om värdepapper, och inte att åstadkomma något utbyteserbjudande för Obligationerna i framtiden. Bolaget har inte heller registrerat Obligationerna enligt något annat lands värdepapperslagar. Det är investerarens skyldighet att se till att erbjudanden och försäljningar av Obligationerna är förenliga med alla tillämpliga värdepapperslagar.

Prospektet finns tillgängligt på Finansinspektionens webbplats ([www.fi.se](http://www.fi.se)) och på Bolagets webbplats ([www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se)). Papperskopior av Prospektet kan också erhållas från Bolaget.

Såvida inte annat uttryckligen anges, har ingen av den information som ingår i Prospektet, reviderats eller granskats av Bolagets revisorer. Viss finansiell information i Prospektet kan ha avrundats, vilket kan innebära att en del siffror som anges inte exakt summerar de enskilda delarna.

Prospektet kan innehålla framåtblickande uttalanden och antaganden om framtida marknadsförhållanden, verksamheter och resultat. Sådana framåtblickande uttalanden och uppgifter baseras på bedömningar eller antaganden från Bolagets ledning och grundar sig på information som Koncernen har tillgång till. Uttryck som "anser", "avser", "bedömer", "räknar med", "förutser", "planerar" och liknande, indikerar vissa av dessa framåtblickande uttalanden. Andra sådana uttalanden kan identifieras utifrån sammanhanget. Alla eventuella framåtblickande uttalanden i Prospektet inbegriper kända och okända risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att faktiska resultat, prestationer och bedrifter av Koncernen skiljer sig väsentligt från vad som uppges i sådana framåtblickande uttalanden. Vidare baseras sådana framåtblickande uttalanden på en rad antaganden om Koncernens nuvarande och framtida affärsstrategier samt om den miljö i vilken Koncernen kommer att bedriva sin verksamhet framöver. Även om Bolaget anser att prognoser, indikationer om framtida resultat, prestationer och bedrifter grundar sig på rimliga antaganden och förväntningar, är dessa förenade med vissa osäkerheter och risker som kan leda till att faktiska resultat skiljer sig väsentligt från vad som uppges i sådana framåtblickande uttalanden, men också jämfört med tidigare resultat, prestationer och bedrifter. Vidare kan faktiska händelser och finansiella utfall skilja sig väsentligt från vad som beskrivs i sådana uttalanden som en följd av förverkligandet av risker och andra faktorer som påverkar Koncernens verksamhet. Sådana faktorer av väsentlig betydelse nämns i avsnittet "*Risikfaktorer*" nedan.

Prospektet ska läsas tillsammans med alla handlingar som är införlivade genom hänvisning (se avsnittet "*Översikt över finansiell rapportering och handlingar införlivade genom hänvisning*" nedan), samt eventuella tillägg till Prospektet.

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

Prospektet regleras av svensk lag. Tvister som rör, eller är relaterade till, innehållet i Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Stockholms tingsrätt är första domstolsinstans.

<b>Viktig information .....</b>	<b>1</b>
<b>Sammanfattning.....</b>	<b>3</b>
<b>Riskfaktorer .....</b>	<b>12</b>
<b>Ansvar för informationen i Prospektet .....</b>	<b>27</b>
<b>Obligationerna i korthet.....</b>	<b>28</b>
<b>Bolaget och dess verksamhet.....</b>	<b>32</b>
<b>Utvald finansiell information .....</b>	<b>37</b>
<b>Styrelse, ledning och revisorer.....</b>	<b>43</b>
<b>Översikt över finansiell rapportering och handlingar införlivade genom hänvisning .....</b>	<b>45</b>
<b>Handlingar tillgängliga för inspektion .....</b>	<b>47</b>
<b>Villkor för Obligationslånet .....</b>	<b>48</b>
<b>Terms and Conditions for the Bond Loan.....</b>	<b>92</b>
<b>Adresser.....</b>	<b>128</b>

## Sammanfattning

Prospektsammanfattningar består av informationskrav uppställda i "punkter". Punkterna är numrerade i avsnitt A-E (A.1-E.7). Sammanfattningen i detta Prospekt innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för denna typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det finnas luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt ska ingå i sammanfattningen för denna typ av värdepapper och emittent är det möjligt att det inte finns någon relevant information beträffande en viss punkt. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

### Avsnitt A - Introduktion och varningar

<b>A.1</b>	<i>Introduktion och varningar</i>	Denna sammanfattning ska betraktas som en introduktion till Prospektet och innehåller inte nödvändigtvis all information för ett investeringsbeslut. Varje beslut om att investera i Obligationerna ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kârändande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera Obligationerna som erbjuds.
<b>A.2</b>	<i>Samtycke till användning av Prospektet</i>	Ej tillämpligt. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

### Avsnitt B - Emittent

<b>B.1</b>	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets registrerade firma är Fastpartner AB (publ) med organisationsnummer 556230-7867 och Bolagets handelsbeteckning är Fastpartner. Bolagets aktier handlas på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnet FPAR för stamaktien och FPAR PREF för preferensaktien.
<b>B.2</b>	<i>Säte och bolagsform</i>	Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver verksamhet enligt svensk rätt.
<b>B.4b</b>	<i>Trender inom branschen</i>	Fastpartners verksamhet påverkas av den allmänna makroekonomiska utvecklingen i Sverige och av utvecklingen i de regioner där Bolaget är verksam. Utvecklingen styrs, förutom av utbud och efterfrågan på fastighets- och hyresmarknaden, särskilt av faktorer som ekonomisk tillväxt, infrastruktur, tillgång till arbetskraft och sysselsättning. Tillväxten i svensk ekonomi fortsätter att utvecklas väl. Inflationen har de senaste åren varit låg och har legat under Sveriges Riksbanks inflationsmål på två procent. För närvarande närmar sig inflationen tvåprocentmålet. De korta och långa räntorna i Sverige har låga nivåer ur ett historiskt perspektiv, men eftersom inflationsmålet närmar sig har sannolikheten ökat för en höjning av styrräntan. Därutöver har sysselsättningsgraden fortsatt att öka efter att ha stigit med cirka två procent under 2017.
<b>B.5</b>	<i>Koncern</i>	Per dagen för detta Prospekt omfattar Koncernen moderbolaget Fastpartner AB (publ) samt 151 direkt och indirekt ägda dotterbolag.

<b>B.9</b>	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämpligt, Bolaget lämnar inte någon resultatprognos.																																																																																																													
<b>B.10</b>	<i>Revisorsanmärkning</i>	Ej tillämplig. Revisionsanmärkning saknas.																																																																																																													
<b>B.12</b>	<i>Utvald historisk finansiell information</i>	<p><b>Sammanfattning av finansiell information för Fastpartner</b></p> <p>Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Fastpartners årsredovisningar för räkenskapsåren 2016 och 2017 samt delårsrapporten 1 januari - 30 september 2018, inklusive jämförelseinformation med motsvarande period år 2017. Årsredovisningarna för 2016 och 2017, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av Fastpartners revisorer. Delårsrapporterna har översiktligt granskats av Fastpartners revisorer. I samband med att Fastpartner under maj månad 2018 genomförde en aktiesplit 3:1 har antalet aktier förändrats. Resultat/stamaktie och antal stamaktier har korrigerats för föregående perioder.</p> <p><b>Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Belopp i MSEK</th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2017</th> <th>2016</th> </tr> <tr> <th>1/1 – 30/9</th> <th>1/1 – 30/9</th> <th>1/1 – 31/12</th> <th>1/1 – 31/12</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Hyesintäkter</b></td> <td><b>1 082,2</b></td> <td><b>998,1</b></td> <td><b>1 349,0</b></td> <td><b>1 270,8</b></td> </tr> <tr> <td>Övriga intäkter</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> <td>32,0</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td><b>Fastighetskostnader</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Driftskostnader</td> <td>-181,3</td> <td>-167,4</td> <td>-228,2</td> <td>-220,2</td> </tr> <tr> <td>Reparation och underhåll</td> <td>-42,2</td> <td>-44,7</td> <td>-64,6</td> <td>-49,3</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsskatt</td> <td>-55,0</td> <td>-49,5</td> <td>-66,6</td> <td>-64,3</td> </tr> <tr> <td>Tomträttsavgälder/arrenden</td> <td>-25,7</td> <td>-25,4</td> <td>-33,9</td> <td>-32,2</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsadministration och marknadsföring</td> <td>-38,3</td> <td>-37,9</td> <td>-51,7</td> <td>-51,6</td> </tr> <tr> <td><b>Driftnetto</b></td> <td><b>739,7</b></td> <td><b>673,2</b></td> <td><b>936,0</b></td> <td><b>853,2</b></td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-23,2</td> <td>-20,6</td> <td>-29,1</td> <td>-30,1</td> </tr> <tr> <td>Orealiserade värdeförändringar på fastigheter</td> <td>721,2</td> <td>505,0</td> <td>934,8</td> <td>1 477,6</td> </tr> <tr> <td>Realiserade värdeförändringar på fastigheter</td> <td>-0,1</td> <td>40,4</td> <td>33,6</td> <td>14,0</td> </tr> <tr> <td>Andel i intresseföretags resultat</td> <td>47,1</td> <td>14,0</td> <td>16,5</td> <td>28,5</td> </tr> <tr> <td><b>Resultat före finansiella poster</b></td> <td><b>1 484,7</b></td> <td><b>1 212,0</b></td> <td><b>1 891,8</b></td> <td><b>2 343,2</b></td> </tr> <tr> <td><b>Finansiella poster</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Finansiella intäkter</td> <td>1,7</td> <td>5,3</td> <td>6,6</td> <td>4,7</td> </tr> <tr> <td>Finansiella kostnader</td> <td>-177,6</td> <td>-169,8</td> <td>-231,1</td> <td>-248,5</td> </tr> <tr> <td>Valutakursförändringar</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar</td> <td>150,6</td> <td>21,1</td> <td>60,5</td> <td>-99,7</td> </tr> <tr> <td><b>Resultat före skatt</b></td> <td><b>1 459,4</b></td> <td><b>1 068,6</b></td> <td><b>1 727,8</b></td> <td><b>1 999,7</b></td> </tr> </tbody> </table>	Belopp i MSEK	2018	2017	2017	2016	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	<b>Hyesintäkter</b>	<b>1 082,2</b>	<b>998,1</b>	<b>1 349,0</b>	<b>1 270,8</b>	Övriga intäkter	0,0	0,0	32,0	0,0	<b>Fastighetskostnader</b>					Driftskostnader	-181,3	-167,4	-228,2	-220,2	Reparation och underhåll	-42,2	-44,7	-64,6	-49,3	Fastighetsskatt	-55,0	-49,5	-66,6	-64,3	Tomträttsavgälder/arrenden	-25,7	-25,4	-33,9	-32,2	Fastighetsadministration och marknadsföring	-38,3	-37,9	-51,7	-51,6	<b>Driftnetto</b>	<b>739,7</b>	<b>673,2</b>	<b>936,0</b>	<b>853,2</b>	Central administration	-23,2	-20,6	-29,1	-30,1	Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	721,2	505,0	934,8	1 477,6	Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-0,1	40,4	33,6	14,0	Andel i intresseföretags resultat	47,1	14,0	16,5	28,5	<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>1 484,7</b>	<b>1 212,0</b>	<b>1 891,8</b>	<b>2 343,2</b>	<b>Finansiella poster</b>					Finansiella intäkter	1,7	5,3	6,6	4,7	Finansiella kostnader	-177,6	-169,8	-231,1	-248,5	Valutakursförändringar	0,0	0,0	0,0	0,0	Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	150,6	21,1	60,5	-99,7	<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 459,4</b>	<b>1 068,6</b>	<b>1 727,8</b>	<b>1 999,7</b>
Belopp i MSEK	2018	2017		2017	2016																																																																																																										
	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12																																																																																																											
<b>Hyesintäkter</b>	<b>1 082,2</b>	<b>998,1</b>	<b>1 349,0</b>	<b>1 270,8</b>																																																																																																											
Övriga intäkter	0,0	0,0	32,0	0,0																																																																																																											
<b>Fastighetskostnader</b>																																																																																																															
Driftskostnader	-181,3	-167,4	-228,2	-220,2																																																																																																											
Reparation och underhåll	-42,2	-44,7	-64,6	-49,3																																																																																																											
Fastighetsskatt	-55,0	-49,5	-66,6	-64,3																																																																																																											
Tomträttsavgälder/arrenden	-25,7	-25,4	-33,9	-32,2																																																																																																											
Fastighetsadministration och marknadsföring	-38,3	-37,9	-51,7	-51,6																																																																																																											
<b>Driftnetto</b>	<b>739,7</b>	<b>673,2</b>	<b>936,0</b>	<b>853,2</b>																																																																																																											
Central administration	-23,2	-20,6	-29,1	-30,1																																																																																																											
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	721,2	505,0	934,8	1 477,6																																																																																																											
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-0,1	40,4	33,6	14,0																																																																																																											
Andel i intresseföretags resultat	47,1	14,0	16,5	28,5																																																																																																											
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>1 484,7</b>	<b>1 212,0</b>	<b>1 891,8</b>	<b>2 343,2</b>																																																																																																											
<b>Finansiella poster</b>																																																																																																															
Finansiella intäkter	1,7	5,3	6,6	4,7																																																																																																											
Finansiella kostnader	-177,6	-169,8	-231,1	-248,5																																																																																																											
Valutakursförändringar	0,0	0,0	0,0	0,0																																																																																																											
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	150,6	21,1	60,5	-99,7																																																																																																											
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 459,4</b>	<b>1 068,6</b>	<b>1 727,8</b>	<b>1 999,7</b>																																																																																																											

Skatt	-175,3	-129,5	-276,8	-401,1
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1 284,1</b>	<b>939,1</b>	<b>1 451,0</b>	<b>1 598,6</b>
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>1 284,1</b>	<b>939,1</b>	<b>1 451,0</b>	<b>1 598,6</b>
Resultat/stamaktie	<b>6,94</b>	<b>5,03</b>	<b>7,81</b>	<b>9,39</b>
Antal utgivna stamaktier	<b>181 233 636</b>	<b>181 233 636</b>	<b>181 233 636</b>	<b>181 233 636</b>
Antal utestående stamaktier	<b>180 900 000</b>	<b>180 900 000</b>	<b>180 900 000</b>	<b>180 900 000</b>
Genomsnittligt antal stamaktier	<b>180 900 000</b>	<b>180 900 000</b>	<b>180 900 000</b>	<b>180 900 000</b>

### Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2018-09-30	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	21 304,2	20 046,8	17 216,0
Fastigheter under uppförande	41,7	69,2	178,2
Maskiner och inventarier	1,2	1,3	1,7
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>21 347,1</b>	<b>20 117,3</b>	<b>17 395,9</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	67,3	98,0	32,6
Andelar i intresseföretag	54,5	49,9	77,3
Andra långfristiga fordringar	8,4	41,4	58,3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>130,2</b>	<b>189,3</b>	<b>168,2</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>21 477,3</b>	<b>20 306,6</b>	<b>17 564,1</b>
Kortfristiga fordringar	467,3	461,1	86,7
Likvida medel	59,6	215,6	805,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>526,9</b>	<b>676,7</b>	<b>892,2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>22 004,2</b>	<b>20 983,3</b>	<b>18 456,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	623,1	623,1	623,1
Övrigt tillskjutet kapital	1 234,1	1 234,1	1 234,1
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	6 735,3	5 749,7	4 577,8
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 592,5</b>	<b>7 606,9</b>	<b>6 435,0</b>

Uppskjuten skatteskuld	1 477,8	1 394,4	1 209,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	6 126,0	7 062,6	5 715,2
Övriga långfristiga skulder	25,8	23,7	164,9
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 629,6</b>	<b>8 480,7</b>	<b>7 089,3</b>
Skulder till kreditinstitut	4 964,5	4 130,9	4 400,8
Övriga kortfristiga skulder	466,9	500,3	292,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	350,7	264,5	239,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 782,1</b>	<b>4 895,7</b>	<b>4 932,0</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>13 411,7</b>	<b>13 376,4</b>	<b>12 021,3</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>22 004,2</b>	<b>20 983,3</b>	<b>18 456,3</b>

### Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2018	2017	2017	2016
	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<b>Den löpande verksamheten</b>				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 459,4</b>	<b>1 068,6</b>	<b>1 727,8</b>	<b>1 999,7</b>
Justeringsposter	-918,9	-578,0	-1 047,8	-1 408,2
Betald/erhållen skatt	-152,2	-144,8	-104,9	-74,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
<b>före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>387,6</b>	<b>345,8</b>	<b>575,1</b>	<b>516,9</b>
Förändringar i rörelsekapital	-45,5	-59,1	51,5	-215,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>342,1</b>	<b>286,7</b>	<b>626,6</b>	<b>301,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i fastigheter	-634,6	-950,8	-2 412,4	-468,0
Försäljning av fastigheter	134,6	179,3	299,7	53,1
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	274,2	21,6	47,9	55,4
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-23,0	0,0	0,0	-4,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-248,8</b>	<b>-749,9</b>	<b>-2 064,8</b>	<b>-363,5</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagande av lån	668,6	390,0	1 294,1	765,5
Lösen och amortering av lån	-771,6	-114,1	-216,6	-587,4
Emission av preferensaktier	0,0	0,0	0,0	0,0
Emission av stamaktier	0,0	0,0	0,0	760,6

		Avyttring egna aktier	0,0	0,0	0,0	0,0
		Utdelning	-158,7	-149,1	-279,2	-239,0
		<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-261,7</b>	<b>126,8</b>	<b>798,3</b>	<b>699,7</b>
		<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-168,4</b>	<b>-336,4</b>	<b>-639,9</b>	<b>-637,9</b>
		Likvida medel vid periodens ingång	215,6	805,5	805,5	165,0
		Förvärvade likvida medel	12,4	22,8	50,0	2,6
		<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>59,6</b>	<b>491,9</b>	<b>215,6</b>	<b>805,5</b>
		<b>Väsentliga förändringar</b>				
		Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Bolagets framtidsutsikter sedan den senast offentliggjorda reviderade finansiella rapporten.				
		Inga väsentliga förändringar har heller skett av Bolagets finansiella situation eller ställning på marknaden efter den senaste offentliggjorda delårsrapporten 1 januari – 30 september 2018, annat än utfärdandet av Obligationerna den 30 november 2018.				
<b>B.13</b>	<i>Eventuella händelser som nyligen inträffat</i>	Bolaget har i oktober 2018 tillträtt fastigheten Märsta 24:4.  Bolaget har per den 30 november 2018 upptagit ett nytt grönt obligationslån genom emission om 1 000 MSEK.				
<b>B.14</b>	<i>Beroende av andra företag inom koncernen</i>	Samtliga fastigheter och tillgångar hänförande till fastigheterna är ägda av dotterbolag till Bolaget. Dotterbolagen utgör självständiga juridiska enheter och har inte skyldighet att föra över överskott eller medel genererade av fastigheterna och tillgångarna hänförande till fastigheterna till Bolaget. En viss del av Bolagets tillgångar och intäkter relaterar till dotterbolagen och Bolaget är därmed till viss del beroende av mottagande av tillräcklig inkomst och kassaflöde från dotterbolagens verksamheter eller i vart fall att dotterbolagen fortsätter att bedriva sin verksamhet.				
<b>B.15</b>	<i>Bolagets huvudsakliga verksamhet</i>	Bolaget är ett börsnoterat fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter. Bolaget fokuserar på kommersiella fastigheter och ca 80 procent av hyresintäkterna härrör från fastigheter i Stockholmsområdet där Bolaget har omfattande expertis och erfarenhet. 20 procent av hyresintäkterna härrör från andra delar av Sverige, där Gävle utgör den största förvaltningsenheten.  Fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta utgörs till 44,1 procent av produktion och logistik/lager, 35,7 procent kontor, 9,6 procent butiker, 1,7 procent bostäder och hotell och 8,9 procent övrigt. Bolaget strävar efter att behålla fokus på Stockholmsområdet där majoriteten av Bolagets framtida investeringar kommer att ske.  Per den 30 september 2018 omfattade Bolagets fastighetsbestånd fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 1 425 073 kvm och ett sammanlagt fastighetsvärde om 21,3 miljarder SEK. För fastigheter ägda per den 30 september 2018 uppgick hyresvärdet (dvs. redovisade hyresintäkter med				



		återläggning av eventuella rabatter och hyresförluster, plus bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrda ytor) på årsbasis till cirka 1 665,0 MSEK. Hyresintäkterna under perioden de tre första kvartalen 2018 uppgick till cirka 1 082,2 MSEK (en ökning jämfört med samma period 2017 med 84,1 MSEK) och driftnettot till cirka 739,7 MSEK (en ökning jämfört med samma period 2017 med 66,5 MSEK).																				
<b>B.16</b>	<i>Kontroll över Bolaget</i>	Det av verkställande direktör Sven-Olof Johansson kontrollerade bolaget Compactor Fastigheter AB ägde, per den 30 september 2018, 72,0 procent av stamaktierna och 71,8 procent av det totala antalet röster i Bolaget.																				
<b>B.17</b>	<i>Kreditvärdighetsbetyg</i>	<p>Bolaget har erhållit kreditbetyget "Ba2" med "positiv outlook" från det internationella kreditvärderingsinstitutet Moodys, enligt nedanstående tabell.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kreditbetyg</th> <th>Betydelse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aaa</td> <td>Instrument klassade Aaa bedöms vara av högsta kvalitet, föremål för den lägsta nivån av kreditrisk.</td> </tr> <tr> <td>Aa1 Aa2 Aa3</td> <td>Instrument klassade Aa bedöms vara av hög kvalitet och är föremål för en mycket låg kreditrisk.</td> </tr> <tr> <td>A1 A2 A3</td> <td>Instrument klassade A bedöms vara av den övre medelgraden och är föremål för en låg kreditrisk.</td> </tr> <tr> <td>Baa1 Baa2 Baa3</td> <td>Instrument klassade Baa bedöms vara av medelgraden och är föremål för en måttlig kreditrisk och som sådana kan de inneha vissa spekulativa egenskaper.</td> </tr> <tr> <td>Ba1 Ba2 Ba3</td> <td>Instrument klassade Ba bedöms vara spekulativa och är föremål för en betydande kreditrisk.</td> </tr> <tr> <td>B1 B2 B3</td> <td>Instrument klassade B anses vara spekulativa och är föremål för en hög kreditrisk.</td> </tr> <tr> <td>Caa1 Caa2 Caa3</td> <td>Instrument klassade Caa bedöms vara spekulativa av svag ställning och är föremål för en mycket hög kreditrisk.</td> </tr> <tr> <td>Ca</td> <td>Instrument klassade Ca är högspekulativa och har sannolikt fallerat, eller är mycket nära, med viss möjlighet att återfå kapital och ränta.</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>Instrument klassade C är de lägst klassade och har vanligen fallerat, med liten möjlighet att återfå kapital och ränta.</td> </tr> </tbody> </table>	Kreditbetyg	Betydelse	Aaa	Instrument klassade Aaa bedöms vara av högsta kvalitet, föremål för den lägsta nivån av kreditrisk.	Aa1 Aa2 Aa3	Instrument klassade Aa bedöms vara av hög kvalitet och är föremål för en mycket låg kreditrisk.	A1 A2 A3	Instrument klassade A bedöms vara av den övre medelgraden och är föremål för en låg kreditrisk.	Baa1 Baa2 Baa3	Instrument klassade Baa bedöms vara av medelgraden och är föremål för en måttlig kreditrisk och som sådana kan de inneha vissa spekulativa egenskaper.	Ba1 Ba2 Ba3	Instrument klassade Ba bedöms vara spekulativa och är föremål för en betydande kreditrisk.	B1 B2 B3	Instrument klassade B anses vara spekulativa och är föremål för en hög kreditrisk.	Caa1 Caa2 Caa3	Instrument klassade Caa bedöms vara spekulativa av svag ställning och är föremål för en mycket hög kreditrisk.	Ca	Instrument klassade Ca är högspekulativa och har sannolikt fallerat, eller är mycket nära, med viss möjlighet att återfå kapital och ränta.	C	Instrument klassade C är de lägst klassade och har vanligen fallerat, med liten möjlighet att återfå kapital och ränta.
Kreditbetyg	Betydelse																					
Aaa	Instrument klassade Aaa bedöms vara av högsta kvalitet, föremål för den lägsta nivån av kreditrisk.																					
Aa1 Aa2 Aa3	Instrument klassade Aa bedöms vara av hög kvalitet och är föremål för en mycket låg kreditrisk.																					
A1 A2 A3	Instrument klassade A bedöms vara av den övre medelgraden och är föremål för en låg kreditrisk.																					
Baa1 Baa2 Baa3	Instrument klassade Baa bedöms vara av medelgraden och är föremål för en måttlig kreditrisk och som sådana kan de inneha vissa spekulativa egenskaper.																					
Ba1 Ba2 Ba3	Instrument klassade Ba bedöms vara spekulativa och är föremål för en betydande kreditrisk.																					
B1 B2 B3	Instrument klassade B anses vara spekulativa och är föremål för en hög kreditrisk.																					
Caa1 Caa2 Caa3	Instrument klassade Caa bedöms vara spekulativa av svag ställning och är föremål för en mycket hög kreditrisk.																					
Ca	Instrument klassade Ca är högspekulativa och har sannolikt fallerat, eller är mycket nära, med viss möjlighet att återfå kapital och ränta.																					
C	Instrument klassade C är de lägst klassade och har vanligen fallerat, med liten möjlighet att återfå kapital och ränta.																					

### Avsnitt C – Värdepapper

<b>C.1</b>	<i>Värdepapper som ska tas upp till handel</i>	Till handel ska tas upp icke efterställda, icke säkerställda obligationer i Fastpartner AB (publ) (ISIN: SE0011974351).
<b>C.2</b>	<i>Valuta</i>	Obligationerna är denominerade i svenska kronor (SEK).
<b>C.5</b>	<i>Överlåtelsebegränsningar</i>	Obligationerna har inte och kommer inte att registreras enligt den amerikanska U.S. Securities Act från 1933, i aktuell lydelse, eller någon

		annan amerikansk värdepapperslagstiftning. Obligationerna får därför inte erbjudas, säljas eller överlämnas i USA eller till person skattskyldig i USA.
<b>C.8</b>	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen (C.4), inbegripet rangordning och begränsningar</i>	<p><b>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</b></p> <p>Innehavare av Obligationerna har rätt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>till kvartalsvis ränta,</li> <li>att få Obligationerna återköpta av Bolaget på Obligationernas förfalldag till 100 procent av det nominella beloppet (100 000 SEK), och</li> <li>begära att Bolaget, i fall av ägarförändring i Bolaget, i händelse av avnotering av Bolaget eller noteringsfel av Obligationerna, återköper var och en av Obligationerna till priset av 101 procent av det nominella beloppet (100 000 SEK).</li> </ul> <p><b>Rangordning</b></p> <p>Obligationerna konstituerar direkta, allmänna, ovillkorliga, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för emittenten och kommer alltid rangordnas som åtminstone likställda med alla direkta, allmänna, ovillkorliga, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för emittenten utan säkerheter och utan inbördes ordning.</p> <p><b>Begränsningar av rättigheter</b></p> <p>Rättigheterna sammanhängande med Obligationerna begränsas bland annat av en preskriptionstid om tio år från återbetalningsdagen (förfalldagen) vad gäller rätten till återbetalning av kapitalbeloppet samt en preskriptionstid om tre år från relevant förfalldag vad gäller rätten till betalning av ränta. Innehavare av Obligationerna har vidare inte rätt, i enlighet med Villkoren, att föra talan avseende Obligationerna annat än genom en företrädare för innehavarna av Obligationerna.</p>
<b>C.9</b>	<i>Uppgift om ränta, återbetalning, amortering, avkastning och företrädare för skuldebrevsinnehavarna</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ränta betalas kvartalsvis i efterskott från och med den 28 februari 2019. Ränteförfalldagar är 28 februari, 28 maj, 28 augusti och 28 november varje år (förutom den 28 maj 2022 då ränteförfalldagen istället är 30 maj 2022).</li> <li>Räntan är rörlig om STIBOR (tre månader) + 2,85 procent per år. Inget räntegolv tillämpas, men räntan ska inte vid något tillfälle vara lägre än noll.</li> <li>Obligationernas förfalldag är den 30 maj 2022 (3,5 år efter emissionsdagen) och på förfalldagen ska varje Obligation återköpas till priset av 100 procent av det nominella beloppet (100 000 SEK).</li> <li>Avkastningen utgörs av de kvartalsvisa ränteutbetalningarna.</li> <li>Agent som företräder innehavarna är Nordic Trustee &amp; Agency AB (publ), org. nr 556882-1879, Box 7329, 103 90 Stockholm.</li> </ul>
<b>C.10</b>	<i>Räntebetalningar baserade på derivatinslag</i>	Ej tillämplig. Räntesatsen baseras inte på något derivatinslag.
<b>C.11</b>	<i>Distribution på en reglerad marknad</i>	Bolaget avser att notera Obligationerna på Nasdaq Stockholm AB:s lista för hållbara obligationer i samband med Finansinspektionens godkännande av noteringsprospektet.

## Avsnitt D - Risker

<b>D.2</b>	<i>Huvudsakliga risker avseende emittenten och dess verksamhet</i>	Koncernen är föremål för risker som är utanför Koncernens kontroll, helt eller delvis, och som påverkar eller kan komma att påverka Koncernens verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild ordning och utan
------------	--	---

		<p>anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för Koncernens framtida utveckling.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fastpartners verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer som infrastruktur, inflation och eventuell deflation. Konjunkturedgång kan påverka Fastpartners verksamhet negativt.</li> <li>• Marknadsvärdet på Fastpartners fastigheter kan sjunka på grund av olika faktorer såsom svag konjunktur, stigande räntelägen, sjunkande uthyrningsgrad eller försämrad teknisk standard.</li> <li>• Fastpartners hyresintäkter kan påverkas negativt av olika faktorer, däribland sjunkande uthyrningsgrad och/eller hyresnivåer.</li> <li>• Fastpartner är föremål för kredit- och motpartsrisiker.</li> <li>• Fastpartners verksamhet fastighetsförvärv är förenat med risker såsom hyresbortfall, miljöförhållanden och tekniska problem.</li> <li>• Fastpartner är exponerat för risker i samband med projektutveckling i form av nybyggnation, ombyggnation och tillbyggnader.</li> <li>• Fastpartner är exponerat för miljörisker eftersom Fastpartner under vissa förutsättningar kan bli ansvarig (eller ersättningskyldig) för åtgärder rörande förorenade fastigheter.</li> <li>• Det av verkställande direktör Sven-Olof Johansson kontrollerade bolaget Compactor Fastigheter AB:s ägande om 72 procent av stamaktierna innebär ett stort inflytande i Bolaget. Compactor Fastigheter AB:s aktieäggande kan komma att förändras framöver.</li> <li>• Förändringar i lagstiftning, bland annat skattelagstiftning, kan ha negativ inverkan på Fastpartners verksamhet och resultat och öka Fastpartners skattebelastning.</li> <li>• Räntekostnader är Fastpartners största kostnadspost och om någon begränsning i avdragsrätten införs kan Bolagets skattebelastning komma att öka.</li> <li>• Fastpartner är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker. Bolaget kan komma att påverkas negativt om Bolaget inte kan erhålla nödvändig finansiering eller refinansiering av sina låneavtal på skäligen villkor, eller inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser.</li> <li>• Fastpartner är exponerat för ränterisker och det finns en risk för att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler får en negativ inverkan på Fastpartner.</li> </ul>
--	--	---

<p><b>D.3</b></p>	<p><i>Huvudsakliga risker avseende värdepapperen</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Riskerna kan leda till att investerare i Obligationerna kan förlora hela eller delar av sin investering. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för Obligationerna.</li> <li>• Investerare i Obligationerna har en kreditrisk i förhållande till Bolaget. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under Villkoren är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Bolagets verksamhet och dess finansiella ställning.</li> <li>• En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Obligationerna med en högre riskpremie, vilket skulle påverka Obligationernas värde negativt. En försämrad finansiell ställning i Bolaget kan också medföra att Bolagets kreditvärdighet minskar och att Bolagets möjligheter till skuldfinansiering vid slutet av Obligationernas löptid försämras, vilket kan påverka Bolagets möjlighet att uppfylla sina åtaganden under Villkoren.</li> <li>• Bolaget kan komma att behöva refinansiera några eller alla av Bolagets utestående skulder, inklusive Obligationerna. Bolagets oförmåga att refinansiera sina skulder till förmånliga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och möjligheten för investerare att återfå sin investering i Obligationerna.</li> <li>• Värdet på Obligationerna avgörs av ett flertal faktorer och en av de</li> </ul>
-------------------	--	--

		<p>viktigaste är marknadsräntan. Investeringar i Obligationerna medför en risk att Obligationernas marknadsvärde blir negativt påverkat av en förändring av marknadsräntan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bolaget ska använda nettolånebeloppet i enlighet med Bolagets ramverk för gröna obligationer. Detta ramverk, liksom rådande marknadspraxis och standard för hållbara obligationer, kan utvecklas eller förändras efter emissionen. Detta kan leda till förändringar i ramverket i relation till efterföljande obligationer och i förhållande till Bolaget.</li> <li>• Bolaget avser att notera Obligationerna på Nasdaq Stockholm AB:s lista för hållbara obligationer. Skulle Obligationerna överföras från den listan till företagsobligationslistan kan det negativt påverka andrahandsmarknaden för Obligationerna.</li> <li>• Även om Obligationerna upptas till handel på en reglerad marknad, finns det en risk att en aktiv handel i Obligationerna inte uppstår eller inte består.</li> <li>• Innehavarna kan därför sakna möjlighet att sälja sina Obligationer vid önskad tidpunkt eller till ett pris som ger avkastning jämförbar med liknande investeringar för vilka det finns en likvid andrahandsmarknad.</li> <li>• Marknadspriset på Obligationerna kan vara föremål för väsentliga fluktuationer.</li> <li>• Förändringar i lagstiftning kan ha negativ inverkan på Obligationernas marknadsvärde.</li> <li>• Utländska investerare kan drabbas av valutarisk.</li> </ul>
--	--	--

#### Avsnitt E - Erbjudandet

<b>E.2b</b>	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	Nettolånebeloppet ska användas i enlighet med Bolagets ramverk för gröna obligationer ("Green Bond Framework"). Lånebeloppet från varje efterföljande obligationsemission ska användas för samma ändamål.
<b>E.3</b>	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	Ej tillämpligt.

<b>E.4</b>	<i>Intressen som har betydelse för Erbjudandet</i>	Swedbank kan i framtiden komma att tillhandahålla Bolaget finansiell rådgivning och delta i transaktioner med Bolaget, för vilka Swedbank kan komma att erhålla ersättning. Alla tjänster som tillhandahålls av Swedbank, och även sådana som lämnas i samband med emissionen, tillhandahålls av Swedbank i egenskap av oberoende rådgivare och inte i egenskap av Bolagets förvaltare.
<b>E.7</b>	<i>Kostnader som åläggs investeraren</i>	Ej tillämpligt. Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.

## **Riskfaktorer**

*En investering i obligationer innefattar alltid risker. Ett antal faktorer påverkar och kan komma att påverka Fastpartners rörelseintäkter och finansiella ställning och/eller Obligationerna. Nedan beskrivs och utvecklas ett antal riskfaktorer relaterade till Fastpartners verksamhet och till Obligationerna i egenskap av finansiella instrument. Syftet med denna beskrivning är att redogöra för riskerna hänförliga till Fastpartners verksamhet och Bolagets förmåga att uppfylla dess åtaganden i enlighet med villkoren för Obligationerna ("Villkoren"). Riskfaktorerna presenteras utan särskild prioriteringsordning och beskrivningen gör inte anspråk på att vara uttömmande.*

*Potentiella investerare bör noga överväga alla risker som anges nedan innan ett investeringsbeslut avseende Obligationerna fattas. Vidare måste investerare, på egen hand eller tillsammans med finansiella eller andra rådgivare även beakta utfallet av en global omvärldsanalys, allmän information om Fastpartner och generell information om fastighetsmarknaden respektive fastighetsbolag utifrån investerarens personliga förhållanden. En investerare bör ha erforderlig kunskap för att kunna utvärdera riskfaktorerna och en tillräckligt stark finansiell ställning för att kunna bära nämnda risker.*

*Ytterligare riskfaktorer, som för närvarande inte är kända för Fastpartner eller som för närvarande anses vara oväsentliga, kan komma att negativt påverka Fastpartners verksamhet, rörelseintäkter och finansiella ställning i framtiden. Dessa risker kan påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden i enlighet med Villkoren.*

*Riskfaktorerna som anges nedan är uppdelade efter risker relaterade till Fastpartners verksamhet och risker relaterade till Obligationerna.*

*Hänvisningar till Fastpartner, Fastpartner-koncernen och/eller Koncernen kan avse både Fastpartner och Fastpartner-koncernen, beroende på kontexten.*

### **Risker relaterade till Fastpartners verksamhet**

Dessa risker är indelade i verksamhets- och industrirelaterade risker samt finansiella risker.

#### **Verksamhets- och industrirelaterade risker**

##### *Makroekonomiska faktorer*

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxten i ekonomin, sysselsättningen, produktionstakten för nya lokaler och bostäder, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflationen och räntenivåerna.

Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer.

Den förväntade inflationstakten påverkar räntan och därmed finansnettot. Kostnaden för räntebärande skulder till kreditinstitut är Fastpartners största kostnadspost. I ett långsiktigt perspektiv har förändringar i räntenivåer en väsentlig påverkan på Fastpartners finansiella resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Fastpartners operativa kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärde.

Merparten av Fastpartners hyresavtal är helt eller delvis kopplade till konsumentprisindex (KPI), det vill säga är helt eller delvis inflationsjusterade. Om Fastpartners kostnader ökar i större omfattning på grund av inflation och andra orsaker än vad Fastpartner kompenseras för genom sådan indexering, skulle det ha en negativ inverkan på Fastpartners resultat. Vidare finns det en risk att Fastpartner inte alltid kommer att kunna teckna hyresavtal som helt eller delvis kompenserar för inflation.

Högre vakansgrader och högre räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Hyresintäkter och hyresutveckling*

Om uthyrningsgraden eller hyresnivåerna sjunker kommer Fastpartners rörelseintäkter att påverkas negativt. Skulle Fastpartners större hyresgäster inte förnya eller förlänga sina hyresavtal före eller vid avtalets upphörande kan hyresintäkterna minska och vakanserna öka. Konsekvensen av fallande hyresnivåer är bland annat lägre intäkter, vilket på längre sikt kan leda till problem med likviditeten.

Fastpartner är beroende av att hyresgästerna betalar sina hyror i tid. Det föreligger således en risk om hyresgäster ställer in sina betalningar eller annars inte fullgör sina förpliktelser gentemot Fastpartner. Om detta skulle inträffa kan det ha en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

De tio största hyresgästerna per den 30 september 2018 stod för 22 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna varav den största hyresgästen, Nasdaq, stod för 5 procent. Antalet avtal som ingåtts med de tio största hyresgästerna uppgick till 63 per den 30 september 2018. Den genomsnittliga avtalstiden för Fastpartners hyresavtal uppgick till 5,2 år per den 30 september 2018. Skulle en eller flera av de större hyresgästerna säga upp eller på annan grund ha rätt att avsluta sina avtal, skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Fastighetsförvärv*

Att köpa, äga och sälja fastigheter är en del av Fastpartners verksamhet. Sådan verksamhet är förenad med risker. Riskerna utgörs exempelvis av hyresbortfall, miljöföroreningar och tekniska problem. Om det föreligger ofördelaktiga miljöförhållanden och/eller tekniska brister på de fastigheter som Fastpartner förvärvar kan förvärven bli mycket kostsamma för Fastpartner och skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Projektutveckling*

Fastpartners verksamhet innefattar projektutveckling och Bolaget har en omfattande portfölj av outnyttjade byggrätter i olika planskeden. Med projektutveckling avses nybyggnation där ny byggnad uppförs, men även ombyggnation eller tillbyggnad av befintliga byggnader. Det är således viktigt att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. Möjligheten att genomföra projektutveckling med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av faktorer såsom att Fastpartner har tillgång till nödvändig kompetens inom bland annat bygg, projektering och arkitektur, tillstånds- och myndighetsfrågor samt upphandling av entreprenader. Upphandling av entreprenader är beroende av rådande marknadssituation och i ett läge med en överhettad byggmarknad

kan det vara svårt att upphandla projekt på kalkylerade nivåer. Detta kan leda till att projekten försenas i tiden om inte prisökningen kan kompenseras på annat sätt.

Vidare är projektutvecklingen beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på för Bolaget acceptabla villkor. Möjligheten att genomföra projekt med ekonomisk lönsamhet kan dessutom påverkas av bland annat om projekten inte i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan, om efterfrågan eller hyresnivåer generellt förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter eller andra faktorer som kan leda till förseningar eller ökade eller oförutsedda kostnader hänförliga till projekten.

Det finns en risk att Bolaget inte kan komma att erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för projektutveckling, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att projekt försenas, fördyras, avviker från förväntansbilden eller inte alls kan genomföras. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle inträffa eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Fastigheternas värdeförändring*

Fastpartner är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Fastpartner redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IFRS 13, vilket innebär att fastigheternas konsoliderade bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Fallande fastighetsvärderingar påverkar Fastpartners finansiella resultat och leder till en minskning av eget kapital. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på Fastpartners fastigheter skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Fastpartners rörelseintäkter och balansräkning. Fastpartner värderar samtliga fastigheter i beståndet varje kvartal. Två gånger per år genomförs fastighetsvärderingar av externa värderare, men detta förfarande kan eventuellt komma att avbrytas.

Sjunkande marknadsvärden kan orsakas av bland annat svag konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrade teknisk standard. Om marknadsvärdet på Fastpartners fastigheter skulle sjunka kan det ha en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Fastighetskostnader och fastighetskostnadsförändringar*

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

Stigande priser på kostnader för el, värme, vatten, tomträttsavgälder eller fastighetsskatt medför ökade kostnader för Fastpartner i den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtalen om att denna kostnad kan överföras på hyresgästen. Konsekvensen av sådana ökade kostnader är att vinsten från fastighetsförvaltningen minskar och att nyckeltal påverkas negativt. Sådana ökade kostnader skulle därför kunna ha en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Miljörisker*

Svensk miljölagstiftning innehåller i miljöbalken detaljerade regler angående verksamhetsutövares och fastighetsägares ansvar för utrednings- och

efterbehandlingsåtgärder beträffande fastigheter som visar sig vara förorenade. Utgångspunkten för ansvar avseende utrednings- och efterbehandlingsåtgärder är att den som bedriver, eller har bedrivit, en verksamhet som har bidragit till en förorening (verksamhetsutövaren) är ansvarig. Ansvar kan dock även under vissa förutsättningar åläggas ägare till fastighet eller innehavare av tomträtt.

I så kallade förvaringsfall kan en fastighetsägare (eller tomträttshavare) betraktas som verksamhetsutövare, trots att denne aldrig har deltagit i den verksamhet som gett upphov till det som förvaras på fastigheten. Gemensamt för förvaringsfallen är att det förvarade avfallet eller materialet har varit väl avgränsat från omgivningen, t.ex. deponier, slagghögar och tankar. Om en förvaring medför eller kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön kan fastighetsägaren (eller tomträttshavaren) vara skyldig att vidta förebyggande åtgärder.

Fastpartner bedriver inte själv någon verksamhet på sina fastigheter och är därför normalt sett inte att betrakta som en verksamhetsutövare. Som anförts ovan kan dock Fastpartner, i egenskap av fastighetsägare och tomträttshavare, under vissa förutsättningar bli ansvarig (eller ersättningskyldig) för utrednings- och efterbehandlingsåtgärder samt förebyggande åtgärder rörande förorenade fastigheter. Ett sådant ansvar skulle kunna leda till väsentliga kostnadsökningar och/eller investeringsbehov, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Operationella och organisatoriska risker*

En operationell risk är risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller förekomsten av oegentligheter.

Fastpartner har en relativt liten organisation, med 69 anställda per den 30 september 2018.<sup>1</sup> Fastpartner är därför beroende av enskilda medarbetare. Fastpartners framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang.

Om någon nyckelperson skulle lämna sin anställning, eller om tillkortakommanden sker inom ramen för Fastpartners administrativa säkerhet och kontroll, skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Tekniska risker*

Med teknisk risk avses den risk som är förknippad med den tekniska driften av fastigheter, såsom risk för installations- och konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister samt skador. Om sådana oförutsedda tekniska problem skulle uppstå kan dessa leda till en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Försäkringsrisker*

Fastpartners försäkringar kan visa sig vara otillräckliga för kompensation av skador relaterade till exempelvis Fastpartners fastigheter. Vissa typer av risker kan vara svåra eller alltför kostsamma för Fastpartner att försäkra sig mot. Det finns en risk att oförsäkrade skador uppstår eller att uppkommen skada överstiger försäkringsbeloppet.

---

<sup>1</sup> Informationen härrör från Fastpartners oreviderade men översiktligt granskade delårsrapport 1 januari – 30 september 2018.



Sådana skador skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Exponering mot ändrad lagstiftning och skatter*

Förändringar i lagstiftning som reglerar hyresvärdar och hyresgäster, samt lagstiftning som reglerar förvärv, skatt eller miljö, eller förändringar i den rättspraxis som är tillämplig på Fastpartners eller hyresgästernas verksamhet, kan komma att ha en negativ effekt på Fastpartners verksamhet.

Fastpartners verksamhet kan även påverkas av förändringar i gällande redovisningsregler som omfattar Bolagets verksamhet, inklusive till exempel IFRS och andra internationella standarder för redovisning. Sådana förändringar kan ge upphov till osäkerhet gällande Fastpartners redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll, vilket kan komma att påverka Bolagets redovisade vinst, balansräkning och eget kapital. Detta kan i sin tur ha en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella position och resultat.

Förändringar i skatteregler rörande bolag och fastigheter, samt andra statliga avgifter, kan påverka förutsättningarna för Fastpartners verksamhet och ha negativa effekter på Fastpartners finansiella resultat. Lagstiftningsarbete sker kontinuerligt med avseende på regler och föreskrifter samt etablerad praxis rörande beskattningen av företag.

Den 14 juni 2018 antogs regeringens lagförslag till ny skattelagstiftning med bäring på, bland annat, begränsningar i ränteavdrag för bolagssektorn. Lagförslaget om införande av en generell ränteavdragsbegränsningsregel har primärt föranletts av rådets direktiv (EU) 2016/1164 av den 12 juli 2016 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion (direktivet mot skatteundandraganden). I korthet innebär lagändringarna följande:

- En generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn kommer tillämpas av innebörden att bolag som har ett negativt räntenetto (skillnaden mellan ränteutgifter och ränteinkomster som ska dras av respektive tas upp under beskattningsåret, om ränteutgifterna överstiger ränteinkomsterna) skattemässigt får göra avdrag med ett belopp som högst motsvarar 30 procent av EBITDA.
- En lättnadsregel kommer gälla där ett negativt räntenetto får dras av upp till 5 000 000 kronor (per intressegemenskap).
- En sänkning av bolagsskatten kommer ske i två steg, i första steget till 21,4 procent år 2019 och i andra steget till 20,6 procent år 2021.
- I koncernbolag med koncernbidragsrätt kan i viss utsträckning ett positivt räntenetto i ett bolag skattemässigt utnyttjas mot ett negativt räntenetto i ett annat koncernbolag.
- I fråga om avdragsrätt avseende kostnader för koncerninterna lån, kommer ränteutgifter endast vara avdragsgilla om koncernbolaget som har rätt till inkomsten motsvarande ränteutgiften hör hemma inom EES, hör hemma inom ett land med vilket Sverige har ingått skatteavtal eller om ränteinkomsten annars skulle ha beskattats med minst 10 procent. Inga avdrag medges om skuldförhållandet uteslutande, eller så gott som uteslutande har uppkommit för att erhålla en väsentlig skatteförmån.

De nya reglerna kommer träda i kraft den 1 januari 2019 och tillämpas från och med beskattningsåret som inleds den 1 januari 2019. Lagförslagen har antagits, men sättet på vilket de nya reglerna kommer tolkas och tillämpas är fortfarande oklart.

Förändringar i dagens skatteregler enligt ovan kan komma att innebära begränsningar av Koncernens möjligheter att få ränteavdrag för finansiella kostnader. Beroende på Koncernens kapitalstruktur vid tiden för lagstiftningens ikraftträdande kan sådana förändringar av dagens regler ha en negativ påverkan på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

I mars 2017 presenterades ett förslag om ny skattelagstiftning för fastighetsägare, vilket baserades på en utredning om möjligheten att skattefritt sälja fastigheter paketerade i bolag (s.k. paketering). Utredningens huvudsakliga förslag är att, om det bestämmande inflytandet upphör över ett företag vars tillgångar till huvudsaklig del består av fastigheter, ska fastigheterna anses avyttrade och återförvärvade för ett pris som motsvarar marknadsvärdet för fastigheterna. I syfte att paketering ska behandlas på samma sätt som direktförsäljningar av fastigheter ska det företag som äger fastigheten, istället för stämpelskatt, redovisa en schablonintäkt. Förslaget innebär vidare att klassificeringen av fastigheter som inventarie- eller kapitaltillgångar avskaffas inom företagssektorn. Inga ytterligare åtgärder har i nuläget vidtagits avseende förslaget. Det är i dagsläget osäkert om, och i vilken omfattning samt i vilken form, förslagen kommer att antas.

Förändringar i dagens skatteregler, eller införandet av nya skatteregler, kan medföra begränsningar i Koncernens möjligheter till avdragsrätt för ränteutgifter och utnyttjandet av Koncernens underskottsavdrag. Ägarförändringar beträffande Fastpartner eller dess dotterbolag kan också leda till begränsningar, helt eller delvis, av möjligheten att utnyttja underskottsavdrag. Förändrade förutsättningar för avskrivningar i skattesyften eller möjligheterna att använda underskottsavdrag kan leda till framtida förändringar i Fastpartners skattemässiga position. En ökad skattebörda eller andra eventuella förändringar av lagstiftningen rörande ägande, drift och uthyrning av fastigheter skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Påverkan från aktieägare med betydande inflytande*

Det av Sven-Olof Johansson kontrollerade bolaget Compactor Fastigheter AB ägde per den 30 september 2018 aktier i Fastpartner motsvarande cirka 72,0 procent av stamaktierna och 71,8 procent av det totala antalet röster i Bolaget.<sup>2</sup> Compactor Fastigheter AB:s aktieinnehav innebär att Sven-Olof Johansson har ett betydande inflytande i Bolaget, vilket kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämman, exempelvis val av styrelse och Compactor Fastigheter AB:s intressen kan skilja sig från övriga aktieägares intressen. Inflytandet som tillkommer Compactor Fastigheter AB och/eller Sven-Olof Johansson kan komma att förändras i framtiden.

#### **Finansiella risker**

Genom sin affärsverksamhet är Fastpartner exponerat mot finansiella risker, såsom ränterisker, kredit- och motpartsrisker samt likviditets- och refinansieringsrisker.

---

<sup>2</sup> Informationen härrör från Fastpartners oreviewade men översiktligt granskade delårsrapport 1 januari – 30 september 2018.

### *Kredit- och motpartsrisk*

Med kredit- och motpartsrisk avses risken för förlust om den andra parten i ett avtal inte fullgör sina förpliktelser. Fastpartners kredit- och motpartsrisk består av exponering mot kommersiella och finansiella motparter. Fastpartners kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av finansiella innehav i form av reversfordringar, aktier, andelar och hyresfordringar, vilka är fördelade på ett stort antal motparter. Fastpartners primära kredit- och motpartsrisk är att hyresgäster inte förmår fullgöra sina betalningsförpliktelser i enlighet med hyresavtalen.

Om Fastpartners motparter inte skulle fullgöra sina förpliktelser gentemot Fastpartner skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### *Likviditets- och refinansieringsrisker*

Med likviditets- och refinansieringsrisker avses risken att kostnaden blir högre och/eller att finansieringsmöjligheterna är begränsande när lån ska förnyas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas till följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering. Om finansiering inte alls kan erhållas, eller om finansiering inte kan erhållas på skäliga villkor eller endast erhållas till väsentligt högre kostnad, kan det ha en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastpartners affärsverksamhet är kapitalintensiv. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsverksamhet. Historiskt sett har Fastpartner huvudsakligen erhållit finansiering i form av lån från svenska kommersiella banker. Fastpartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Fastpartners totala tillgängliga låneram uppgick per den 30 september 2018 till 11 090,5 miljoner kronor och räntebärande nettoskulder uppgick till 10 551,4 miljoner kronor. Räntebärande bruttoskuld till banker uppgick till 7 040,5 miljoner kronor. Vidare, per den 30 september 2018 finansierar Fastpartner sin verksamhet med fyra obligationslån som löper ut i april 2019, september 2019, september 2020 och september 2021, uppgående till 2 150 miljoner kronor, samt företagscertifikat uppgående till 1 900 miljoner kronor<sup>3</sup>.

Dessa kreditavtal har räntevillkor varigenom bankernas marginaler är angivna i avtalen och Fastpartner har en rätt att välja ränteperiod. Fastpartners lån från kreditinstitut (exklusive obligationslån och företagscertifikat) uppgick till totalt 7 040,5 miljoner kronor den 30 september 2018. Vid samma tidpunkt uppgick den kortfristiga delen av denna skuld till 2 114,5 miljoner kronor.<sup>4</sup>

Fastpartners kortfristiga lån om 4 964,5 miljoner kronor (inklusive vissa obligationslån och företagscertifikat) förfaller till delvis eller full betalning inom tolv månader.<sup>5</sup> Av denna anledning behöver Fastpartner inom de kommande tolv månaderna refinansiera merparten av dessa lån och Fastpartner-koncernen avser att konvertera lånen till långfristig

<sup>3</sup> Informationen härrör från Fastpartners oreviderade men översiktligt granskade delårsrapport 1 januari – 30 september 2018.

<sup>4</sup> Informationen härrör från Fastpartners oreviderade men översiktligt granskade delårsrapport 1 januari – 30 september 2018.

<sup>5</sup> Informationen härrör från Fastpartners oreviderade men översiktligt granskade delårsrapport 1 januari – 30 september 2018.

finansiering med kortfristiga räntor. Skulle det bli omöjligt att få till stånd en refinansiering på skäligen villkor kan det ha en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Gentemot vissa långgivare har Fastpartner särskilda åtaganden, exempelvis upprätthållande av ränteteckningsgrad och belåningsgrad. För det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfylls av Fastpartner kan kreditgivaren ha rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller begära ändrade villkor. Bolagets låneavtal innehåller även s.k. change of control-klausuler, vilket innebär att kreditgivaren kan påkalla återbetalning av lånet i förtid om Sven-Olof Johanssons direkta eller indirekta kontroll över Bolaget upphör. Låneavtalen innehåller också bestämmelser som innebär att om något låneavtal sägs upp har andra långgivare rätt att säga upp sina låneavtal, s.k. cross-default. Om detta skulle inträffa kan det ha en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Ränterisk*

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntor påverkar Fastpartners räntenetto negativt, samt risken att förändringar i räntenivåer påverkar Fastpartners räntekostnader negativt. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. Kortfristiga räntor påverkas främst av Riksbankens reporänta som är ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån förväntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån förväntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid Fastpartner har på sina lån, desto längre tid tar det innan en förändring i räntenivåerna påverkar Fastpartners räntekostnader.

Fastpartners ränterisk är främst hänförlig till dess inlåning. Den 30 september 2018 uppgick den utnyttjade räntebärande skulden till totalt 11 090,5 miljoner kronor. Även en mindre förändring i de rörliga marknadsräntorna skulle ha en stor påverkan på den årliga räntekostnaden.

Räntekostnaderna påverkas främst (utöver mängden räntebärande skuld) av nivån på gällande marknadsräntor och kreditinstitutionernas marginaler samt den strategi avseende ränteperioder som Fastpartner väljer. Fastpartners genomsnittliga ränta per den 30 september 2018 uppgick till 1,9 procent och den genomsnittliga ränteperioden var 1,7 år. Den genomsnittliga ränteperioden för den räntesäkrade delen av den räntebärande skulden (19 procent) är 6,5 år.

En högre räntenivå och ökade räntekostnader kan få en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Värdoförändringar på räntederivat*

Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen samtidigt som värdoförändringar redovisas i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten som inte är kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Derivaten utgör ett skydd mot högre räntenivåer, eftersom Fastpartner via ränteswapavtal betalar en fast ränta, men marknadsvärdet på Fastpartners räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, vilket skulle kunna leda till en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### *Renommé*

Fastpartners förmåga att attrahera och behålla hyresgäster är till viss del beroende av dess renommé och följaktligen är Fastpartners verksamhet känslig för risker relaterade till renomméskador. Det finns en risk att Bolagets riktlinjer avseende mutor och korruption inte efterföljs och att Bolaget inte på ett effektivt sätt upptäcker och förebygger överträdelse av tillämpliga lagar och regelverk. Fastpartner kan följaktligen bli föremål för sanktioner och renomméskador. Sanktioner, negativ publicitet, negativa rykten eller andra faktorer skulle kunna försämra Fastpartners renommé och leda till minskad konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka andra kostnader, vilket skulle kunna leda till en väsentlig negativ effekt på Fastpartners verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### *Tvister*

Fastpartner är för närvarande inte involverat i några väsentliga tvister men kan från tid till annan vara involverat i tvister relaterade till verksamheten, vilka skulle kunna ha en betydande negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

## **Risker relaterade till Obligationerna**

### *Kreditrisk*

Investerare i Obligationerna har en kreditrisk i förhållande till Bolaget. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under Villkoren är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Bolagets verksamhet och dess finansiella ställning. Bolagets finansiella ställning påverkas av ett betydande antal riskfaktorer, varav ett antal har diskuterats ovan.

En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Obligationerna med en högre riskpremie, vilket skulle påverka Obligationernas värde negativt. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrade finansiella ställning kan medföra att Bolagets kreditvärdighet minskar och därmed försämra möjligheterna till skuldfinansiering vid Obligationernas förfall.

### *Refinansieringsrisk*

Bolaget kan vilja refinansiera delar av eller hela sin utestående skuld, inklusive Obligationsslånet. Bolagets möjlighet till refinansiering är beroende av förhållandena på kapitalmarknaden och dess finansiella ställning vid refinansieringstidpunkten. Skulle det bli omöjligt att få till stånd en refinansiering på skäliga villkor kan det ha en betydande negativ effekt på Bolagets finansiella ställning. En investerare skulle följaktligen riskera att inte erhålla full betalning när Obligationsslånet löper ut, utan endast ha en fordran på Bolaget.

### *Ränterisk*

Värdet på Obligationerna beror på flera faktorer, varav en av de viktigaste är nivån på marknadsräntor. Med investeringar i obligationer följer en risk att deras marknadsvärde påverkas negativt av förändringar i marknadsräntor.

### *Risker hänförliga till gröna obligationer*

Bolaget avser att använda de medel som inflyter från den Initiala Obligationsemissionen (Nettolånebeloppet) samt Lånebeloppet från varje Efterföljande Obligationsemission i

enlighet med de ändamål som beskrivs i Fastpartners vid var tid gällande gröna ramverk (det "**Gröna Ramverket**") Obligationerna emitteras i enlighet med det Gröna Ramverket i den lydelse som gäller vid den aktuella Emissionsdagen och eventuella ändringar i det Gröna Ramverket som görs efter den Initiala Obligationsemissionen kommer inte påverka de Ursprungliga Obligationerna. Däremot kan Bolagets Gröna Ramverk, gällande marknadspraxis och standarder för den gröna obligationsmarknaden utvecklas eller förändras, vilket kan innebära ändringar i det Gröna Ramverket vid tiden för en Efterföljande Obligationsemission, och kan också medföra förändringar i förhållande till Bolaget.

Det finns för närvarande ingen klar definition, vare sig legal eller annan, eller gemensam standard på marknaden, för vad som utgör ett "grönt" eller likvärdigt projekt eller vad som exakt krävs för att ett projekt ska få kategoriseras som "grönt" eller likvärdigt. Av denna anledning finns det en risk för att sådana projekt, tillgångar eller användning av tillgångar som beskrivs som "gröna" i det Gröna Ramverket inte möter investerares förväntningar eller kriterier på vad som kan ingå i sådana gröna projekt- eller tillgångskategorier. Det finns också en risk i att den framtida utvecklingen av kvalificering av vilka "gröna" projekt som emissionslikviden i en grön obligationsemission får användas till leder till att de projekt som identifierats som "gröna" i Bolagets Gröna Ramverk inte längre kommer kunna avses vara "gröna".

Nettolikviden från Obligationsemissionen ska användas i enlighet med Fastpartners Gröna Ramverk. Det finns en risk att denna användning av nettolikviden inte kommer tillfredsställa nuvarande eller framtida investerares förväntningar eller sådana krav som uppställs inom ramen för investerares investeringskriterier eller investeringspolicyer, oavsett om sådana krav följer av lag eller annan rättslig reglering eller av investerarens eget interna regelverk, bolagsordning eller tilldelade mandat inom ramen för dess investeringsverksamhet (bland annat vad gäller direkt eller indirekt miljö- eller hållbarhetsmässig eller social påverkan av de projekt, tillgångar eller användning av tillgångar som beskrivs i det Gröna Ramverket). Vidare kan Obligationerna utgöra en annan kategori av obligationsinvestering än den typ av obligationsinvestering som en investerare vanligtvis eller historiskt kan ha investerat i. Det finns en risk att Obligationerna som emitteras för att användas i enlighet med det Gröna Ramverket inte motsvarar eller möter investerarnas förväntningar, inte möter den vid var tid rådande efterfrågan på den gröna obligationsmarknaden eller obligationsmarknaden i övrigt eller att investerare saknar mandat att investera i gröna obligationer.

Om Bolaget misslyckas med att uppfylla det Gröna Ramverket föreligger inte automatiskt en uppsägningsgrund enligt Villkoren. Innehavare av Obligationer har inte heller en säljoption eller annan rätt till återbetalning om Bolaget inte uppfyller vad som föreskrivs i det Gröna Ramverket. Av denna anledning finns det en risk för att investerares förväntningar, i den mån dessa förväntningar kan relateras till Bolagets uppfyllelse av det Gröna Ramverket, inte kan mötas.

#### *Risker relaterade till extern granskning*

Bolaget har anlitat Stiftelsen CICERO Senter for klimaforskning ("**CICERO**") för utförandet av en oberoende och forskningsbaserad utvärdering av Bolagets Gröna Ramverk för att fastställa dess miljömässiga robusthet. Utvärderingen resulterade i en extern granskningsrapport, en second opinion, daterad den 19 november 2018 ("**Second**

**Opinion**”). CICERO ansvarar inte för hur det Gröna Ramverket implementeras och följs upp av investerare, eventuella myndigheter eller organisationer eller andra intressenter, och ansvarar inte heller för vad de projekt och investeringar som beskrivs i det Gröna Ramverket utmynnar i eller får för faktiskt resultat. Det finns en risk för att lämpligheten eller tillförlitligheten i den Second Opinion som utfärdats av CICERO eller andra framtida liknande certifieringsinstitut i samband med Obligationsemissionen eller Efterföljande Obligationsemissioner, kommer ifrågasättas av Bolaget, potentiella investerare, Innehavarna eller andra intressenter eller utomstående. Eftersom sådana utvärderingar eller certifieringar endast är gällande per det datum då de utfärdats finns det en risk för att utvärderingarna eller certifieringarna bedöms vara irrelevanta i ett senare skede eller av investerare i obligationerna. Vidare är sådana aktörer som utför dessa utvärderingar och certifieringar generellt sett och för närvarande inte föremål för särskilda legala krav eller tillsyn, och det finns en risk för att sådana aktörer inte kommer anses vara tillförlitliga eller objektiva i framtiden.

#### *Risker i förhållande till noteringen på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer*

Bolaget avser att notera de Ursprungliga Obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer (eng. *sustainable bond list*). För att kvalificera för denna lista ska vissa kommersiella krav och kriterier uppfyllas, såsom ingivande av det Gröna Ramverket och tillämplig extern granskning, såsom en *second opinion*. Obligationerna skulle inte avnoteras för det fall Bolaget inte uppfyller sådana krav och kriterier, men det finns en risk för att Obligationerna flyttas från Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer och istället förs upp på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer. Skulle ett sådant listbyte ske finns det en risk för att investerares förväntningar, i den mån sådana förväntningar kan relateras till noteringen på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer, inte kan mötas, vilket skulle kunna försämra andrahandshandeln i Obligationerna.

#### *Europeiska referensvärdesförordningen*

Processen att beräkna STIBOR och andra referensvärden som ligger till grund för beräkning av ränta är föremål för vissa initiativ på EU-nivå, varav vissa har trätt i kraft och andra återstår att träda i kraft eller beslutas om. Det viktigaste initiativet är antagandet av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014 (eng. *benchmarks regulation*) ("**Referensvärdesförordningen**"). Förordningen reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för bestämmandet av referensvärden och administrering av referensvärden inom EU.

Eftersom Referensvärdesförordningen endast varit gällande under en begränsad period och eftersom vissa bestämmelser fortfarande är föremål för övergångsbestämmelser, kan de fulla effekterna av referensvärdesförordningen ännu inte utvärderas. Det finns en risk för att Referensvärdesförordningen påverkar hur referensvärden som ligger till grund för ränta beräknas och utvecklas över tid. Detta kan i sin tur ge upphov till ökad volatilitet för vissa referensvärden som ligger till grund för ränteberäkning. Dessutom kan de utökade administrativa kraven, och därmed sammanhängande regulatoriska risker minska incitamenten att delta i bestämmandet av referensvärden som ligger till grund för

ränteberäkning och kan resultera i att offentliggörandet av vissa referensvärden kommer upphöra. Skulle detta inträffa i förhållande till det referensvärde som ligger till grund för beräkningen av Obligationernas ränta skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på Innehavarnas möjligheter att utvärdera sina investeringar i Obligationerna.

#### *Likviditetsrisk*

En likvid handel i Obligationerna kanske inte uppstår eller kanske inte kan upprätthållas. Bolaget avser att ansöka om inregistrering av Obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer efter att prospektet har godkänts av Finansinspektionen. Även om värdepappren tas upp till handel på en reglerad marknad uppstår inte alltid aktiv handel i Obligationerna. Detta kan medföra att en obligationsinnehavare inte kan sälja sina Obligationer vid önskad tidpunkt eller till kurser med en jämförbar avkastning som liknande placeringar som har en existerande och likvid andrahandsmarknad. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadspriset på Obligationerna.

Det bör även noteras att det under vissa perioder kan vara svårt eller omöjligt att sälja Obligationerna på grund av exempelvis allvarliga prisfluktuationer, stängning av den ifrågavarande marknadsplatsen eller handelsrestriktioner som införts för viss tid.

#### *Marknadspriset för Obligationerna kan vara volatilt*

Marknadspriset på Obligationerna kan bli föremål för betydande fluktuationer till följd av faktiska eller förväntade förändringar i Koncernens och dess konkurrenters rörelseresultat, negativ affärsutveckling, regulatoriska förändringar som berör Koncernen, förändringar i värdepappersanalytikens finansiella prognoser samt faktiska eller förväntade avyttringar av ett stort antal Obligationer, såväl som andra faktorer. Därutöver har den globala finansiella marknaden under senare år upplevt betydande pris- och volymfluktuationer som, om de upprepas i framtiden, skulle kunna inverka negativt på marknadspriset på Obligationerna.

#### *Valutarisk*

Obligationerna denomineras i svenska kronor. Om investerare beräknar sin investeringsavkastning mot en annan valuta än svenska kronor kan investeringen i Obligationerna vara förenad med utländska växelkursrisker. Exempelvis kan potentiella betydande förändringar i värdet av den svenska kronan relativt den valuta mot vilken investerare beräknar sin investeringsavkastning medföra en minskning av den effektiva avkastningen av Obligationerna under de angivna kupongröntorna och kan resultera i en förlust för investerarna när avkastningen på Obligationerna omräknas till den valuta mot vilken investerarna har beräknat investeringsavkastningen. Regeringen och penningpolitiska myndigheter kan komma att, såsom tidigare har gjorts, utöva kontroll som negativt påverkar den tillämpliga växelkursen eller Bolagets möjlighet att fullgöra betalningar med avseende på Obligationerna. Följaktligen finns det en risk att investerare erhåller lägre ränta eller kapitalbelopp än förväntat, eller ingen ränta eller kapitalbelopp.

#### *Obligationerna kanske inte är en lämplig investering för alla investerare*

Det är upp till varje presumtiv investerare att avgöra lämpligheten i investeringen i ljuset av den egna situationen. Varje presumtiv investerare ska i synnerhet (i) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en meningsfull bedömning av Obligationerna, fördelarna och riskerna med att investera i Obligationerna samt den information som ryms



eller införlivas genom hänvisning i detta Prospekt eller i tillämpliga tillägg; (ii) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att mot bakgrund av sin egen finansiella situation utvärdera en investering i Obligationerna samt inverkan från andra obligationer på den övergripande investeringsportföljen; (iii) ha tillräckliga finansiella resurser och likviditet för att hantera alla risker som är förenade med att investera i Obligationerna; (iv) till fullo förstå Villkoren samt (v) ha förmågan att bedöma (antingen på egen hand eller med hjälp av en finansiell rådgivare) olika tänkbara scenarier avseende ekonomiska förhållanden, räntor och andra faktorer som kan påverka investeringen och förmågan att hantera därtill relaterade risker.

#### *Beroende av dotterbolag och strukturell efterställning och insolvens hos dotterbolag*

Alla fastigheter ägs av och alla fastighetsintäkter genereras i dotterbolag till Bolaget. Dotterbolagen är juridiskt fristående från Bolaget och har inga skyldigheter att erlægga betalning till Bolaget av någon vinst som upp bärs i deras verksamhet. Möjligheten för dotterbolag att erlægga betalningar till Bolaget beror bland annat på dotterbolagets tillgängliga medel samt begränsningar som följer av bolagsrättslig och lokal lagstiftning. Om värdet av den verksamhet som bedrivs i dotterbolagen minskar eller om Bolaget inte erhåller tillräckligt hög utdelning från dess dotterbolag, kan investerarens möjlighet att erhålla betalning enligt Villkoren påverkas negativt.

För det fall något av Bolagens dotterbolag blir insolvent, likvideras eller blir föremål för liknande händelser, kommer dotterbolagets kreditgivare att vara berättigade till full betalning ur dotterbolagets tillgångar innan Bolaget, i egenskap av aktieägare, har rätt till betalning. Obligationsinnehavare är således efterställda dotterbolagens kreditgivare.

#### *Risker relaterade till förtida inlösen, säljoption och köpoption*

Bolaget har förbehållit sig rätten att lösa in alla utestående Obligationer före den slutliga förfallodagen. För det fall förtida inlösen sker kommer investerarna att få en annan avkastning från Obligationerna under samma tidsperiod än de hade fått om förtida inlösen inte hade skett. I sådant fall finns en risk att investeraren inte kan återinvestera återbetalningsbeloppet med en effektiv ränta som motsvarar räntan på Obligationslånet. Återinvestering kan komma att behöva ske med en väsentligt lägre ränta.

I Villkoren finns därtill bestämmelser som, under vissa förhållanden, ger obligationsinnehavare rätt att kräva förtida återbetalning av sina Obligationer. Det är möjligt att Bolaget vid tidpunkten för förtida återbetalning inte har tillräckliga medel för att återlösa Obligationerna, vilket gör det omöjligt för Bolaget att infria sina skyldigheter i detta avseende.

#### *Inga åtgärder mot Bolaget och obligationsinnehavarnas representant*

Agenten ska representera obligationsinnehavarna i alla frågor rörande Obligationerna och obligationsinnehavarna är förhindrade att på egen hand vidta åtgärder mot Bolaget. Det finns dock en risk att en innehavare, i strid med Villkoren, för egen talan mot Bolaget. I enlighet med Villkoren har Agenten i vissa fall rätt att fatta beslut och vidta åtgärder som är bindande för samtliga obligationsinnehavare.

#### *Clearing och avveckling i Euroclears kontobaserade system*

Obligationerna ansluts till Euroclear Sweden AB ("Euroclear"), varför inga fysiska värdepapper kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i Euroclears

kontobaserade system, liksom räntebetalning och återbetalning av kreditbelopp. Investerare är således beroende av funktionaliteten i Euroclears kontobaserade system.

#### *Förmånsrätter*

Fastpartner har inom ramen för sin finansiering tagit upp lån mot pantsättning av pantbrev i vissa fastigheter och av vissa aktiebrev i dotterbolag som äger fastigheter. Lån av det här slaget utgör normalt en prioriterad fordring på Fastpartner-koncernen. Fastpartner avser att fortsätta verka för effektiv och förmånlig finansiering, varför ytterligare säkerheter kan komma att lämnas i samband med att nya lån av denna typ tas upp. Även sådana nya lån kommer normalt att utgöra prioriterade fordringar på Fastpartner-koncernen.

Obligationerna utgör en oprioriterad förpliktelse för Bolagets del. Detta innebär att obligationsinnehavare, i händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, normalt erhåller betalning först efter det att säkerställda fordringshavare, vilka normalt har förmånsrätt till viss egendom, har erhållit full betalning.

Varje investerare bör vara medveten om att det finns en risk att den som investerar i Obligationerna kan förlora hela eller delar av sin placering om Bolaget blir försatt i konkurs, genomför en företagskonstruktion eller likvideras.

#### *Obligationssinnehavarmöten*

Villkoren innehåller vissa bestämmelser rörande obligationsinnehavarmöten, vilka kan hållas för att avgöra frågor som rör obligationsinnehavares intressen. Dessa bestämmelser medför att angivna majoriteter kan binda alla obligationsinnehavare, inklusive obligationsinnehavare som inte deltagit och röstat vid det aktuella mötet, eller som inte har röstat på samma sätt som den angivna majoriteten för ett förslag som fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört möte.

#### *Ändrad lagstiftning*

Detta Prospekt och Villkoren är baserade på gällande svensk lagstiftning vid tiden för dessa riskfaktorer. Eventuella framtida ändringar i lagstiftning, ändringar i administrativa rutiner och/eller rättspraxis kan ha en negativ effekt på Obligationernas marknadsvärde.

#### *Bolagets förmåga att följa Villkoren*

Bolaget är skyldigt att följa Villkoren. Händelser utanför Bolagets kontroll, inklusive förändringar i de ekonomiska och affärsmässiga förhållanden som Koncernen bedriver verksamhet i, kan komma att påverka Bolagets förmåga att följa, bland annat, åtagandena som anges i Villkoren. En överträdelse av Villkoren kan komma att betraktas som ett brott mot Villkoren.

#### *Begränsningar av Obligationernas överlåtbarhet*

Obligationerna har inte och kommer inte att registreras i enlighet med "the Securities Act" eller några andra amerikanska federala och/eller delstatliga värdepapperslagar. En obligationsinnehavare får inte erbjuda eller sälja Obligationerna i USA, med förbehåll för vissa undantag. Bolaget har inte åtagit sig att registrera Obligationerna i enlighet med "the Securities Act" eller några amerikanska federala och/eller delstatliga värdepapperslagar eller att genomföra något utbyteserbjudande avseende Obligationerna i framtiden. Bolaget har inte heller registrerat Obligationerna enligt något annat lands värdepapperslagar. Varje

potentiell investerare måste beakta och följa de överlåtelsebegränsningar som gäller för Obligationerna. Det är varje obligationsinnehavares skyldighet att på egen bekostnad säkerställa att dess erbjudanden och försäljning av Obligationer sker i enlighet med samtliga tillämpliga värdepapperslagar. Till följd av dessa begränsningar finns en risk att obligationsinnehavare inte kan sälja sina Obligationer på det sätt som dessa önskar.

#### *Intressekonflikter*

Emissionsinstitutet har engagerat sig i, och kan i framtiden engagera sig i, investment banking och/eller kommersiell bankverksamhet eller andra tjänster för Bolaget och Koncernen i dess löpande verksamhet. Emissionsinstitutet kan därför ha framtida förbindelser med Koncernen utöver vad som följer av dess roll vid utfärdandet av Obligationerna. Emissionsinstitutet kan till exempel tillhandahålla tjänster hänförliga till finansiering på annat sätt än genom utfärdandet av Obligationerna, såsom utförandet av tjänster relaterade till investment banking för Koncernen eller utförandet av andra kommersiella affärer med Koncernen. Följaktligen finns en risk att intressekonflikter kan uppstå i framtiden, vilket kan påverka Koncernens förmåga att förnya eller bibehålla befintlig finansiering eller få ytterligare finansiering och i sin tur ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

## **Ansvar för informationen i Prospektet**

Bolaget emitterade Obligationerna den 30 november 2018. Detta Prospekt har upprättats med anledning av Bolagets ansökan om upptagande till handel av Obligationerna på Nasdaq Stockholm i enlighet med kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG och bestämmelserna i kapitel 2 i lagen om handel med finansiella instrument, med senare ändringar.

Bolagets styrelse ansvarar för innehållet i Prospektet. Styrelsen försäkrar att den vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Information i Prospektet och i de handlingar som införlivats genom hänvisning och som kommer från tredje part har, så långt Bolaget känner till och kan bedöma på grundval av annan information som gjorts offentlig av respektive tredje part, framställts korrekt, och ingen information har utelämnats som kan leda till att den i Prospektet återgivna informationen blir missvisande eller inkorrekt.

Stockholm den december 2018

**FASTPARTNER AB (PUBL)**

*Styrelsen*

## **Obligationerna i korthet**

*Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Obligationerna, och utgör inte någon fullständig beskrivning av dem. Presumptiva investerares eventuella beslut att investera i Obligationerna ska därför föregås av en noggrann genomgång av Prospektet i dess helhet, inklusive de handlingar som införlivas genom hänvisning (se avsnittet "Översikt över finansiell rapportering och handlingar införlivade genom hänvisning" nedan) samt de fullständiga villkoren för Obligationerna som finns i avsnittet "Villkor för Obligationerna".*

*Begrepp och termer som definieras i avsnittet "Villkor för Obligationerna" används i samma betydelse i detta avsnitt, såvida inte annat uttryckligen framgår av sammanhanget eller definieras på annat sätt i Prospektet.*

## **Sammanfattning av Obligationerna**

Obligationerna är skuldförbindelser, avsedda för handel på en offentlig marknad. Varje innehavare av sådan skuldförbindelse har en fordran på Bolaget. Bolaget beslutade att emittera Obligationerna den 17 november 2018. Nettobehållningen från Obligationsemissionen ska användas i enlighet med Bolagets ramverk för gröna obligationer ("Green Bond Framework"). Nettolikviden ska användas för utveckling av gröna fastigheter, förnybar energi och energieffektivisering. Första Emissionsdagen för Obligationerna var den 30 november 2018 och de förfaller den 30 maj 2022.

Det totala nominella beloppet för Obligationerna uppgår till 1 500 000 000 SEK representerat av Obligationer denominerade i SEK, var och en med ett nominellt belopp om 100 000 SEK (ISIN-kod SE0011974351). Per datumet för detta Prospekt uppgår emissionsbeloppet till 1 000 000 000 SEK. Obligationerna emitterades till en kurs motsvarande 100 procent av nominellt belopp. I samband med emissionen av Obligationer på Första Emissionsdagen, var minsta tillåtna investering i Obligationerna 1 100 000 SEK för varje investerare.

Obligationerna har emitterats i enlighet med svensk lagstiftning och är anslutna till Euroclear Sweden AB:s kontobaserade system (organisationsnummer 556112-8074 och postadress Box 191, 101 23 Stockholm). Detta innebär att Obligationerna är registrerade på ett VP-konto för innehavarnas räkning. Inga fysiska obligationsbevis har eller kommer att utfärdas. Betalning av kapitalbelopp, ränta och innehållande av skatt, om tillämpligt, görs via Euroclears bokföringssystem.

Obligationerna utgör direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Bolaget. De ska vid alla tillfällen rankas *pari passu* med alla direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Bolaget och utan någon preferens mellan Obligationerna.

Bolaget ska inlösa alla utestående Obligationer till ett pris motsvarande 100 procent av nominellt belopp jämte upplupen men obetald ränta på den slutliga inlösendagen, såvida de inte tidigare har lösts in eller återköpts enligt avsnitt 10 "Inlösen och återköp av Obligationerna" eller sagts upp enligt avsnitt 12 "Uppsägning av Obligationerna" i Villkoren.

Bolaget kan välja att lösa in alla, men inte bara vissa av, Obligationerna, på en bankdag som infaller på eller efter det datum som infaller 120 kalenderdagar före den slutliga inlösendagen. Detta ska ske till ett pris som motsvarar nominellt belopp jämte upplupen

men obetald ränta, förutsatt att sådan förtida inlösen finansieras, delvis eller helt, genom att Emittenten emitterar marknadslån som innehavarna kan teckna sig för (med förbehåll för Emittentens beslut om tilldelning) (läs mer i avsnitt 10.3 "*Förtida inlösen på Emittentens begäran (köption)*") i Villkoren).

I händelse av ändring av kontroll, avnotering eller noteringsfel har varje innehavare rätt att påkalla förtida inlösen av alla, men inte bara av vissa, Obligationer (varvid Emittenten är skyldig att återköpa sådana Obligationer) till ett pris per Obligation som motsvarar 101 procent av nominellt belopp jämte upplupen men obetald ränta (läs mer i avsnitt 10.4 "*Obligatorisk inlösen på grund av en Ändring av kontroll-händelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel (säljoption)*") i Villkoren.

Betalning av det nominella beloppet och/eller räntan ska göras till sådan person som är registrerad som innehavare på den tillämpliga betalningsdagen. Betalningarna ska göras i SEK. Rätten att erhålla betalning av det nominella beloppet preskriberas tio år från den aktuella inlösendagen, såvida inte preskriptionstiden avbryts i vederbörlig ordning.

Obligationerna ger ränta från (men inte inräknad) den första Emissionsdagen fram till (och medräknad) den aktuella inlösendagen. Obligationer emitterade i eventuellt efterföljande emission genererar emellertid ränta från (men inte inräknad) den räntebetalningsdag som infaller omedelbart före dess emittering till (och medräknad) inlösendagen, med en rörlig ränta om STIBOR (3 månader) + 2,85 procentenheter per år. Räntan ska aldrig vara mindre än noll. Den ovan angivna räntesatsen tillhandahålls inte per dagen för detta Prospekt av en administratör som ingår i det register som avses i artikel 36 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat ("*Referensvärdesförordningen*").

Räntan betalas kvartalsvis i efterskott på varje ränteförfalldag och beräknas på grundval av det faktiska antalet dagar under den aktuella ränteperioden dividerat med 360 (faktiskt antal dagar/360 dagar). Räntebetalningsdagar är 28 februari, 28 maj, 28 augusti och 28 november varje år (förutom den 28 maj 2022 då ränteförfalldagen istället är den 30 maj 2022). Den första räntebetalningsdagen är den 28 februari 2019 och den sista räntebetalningsdagen den slutliga inlösendagen (eller annan slutlig inlösendag före det). Rätten att erhålla betalning av ränta preskriberas tre år från den aktuella betalningsdagen, såvida inte preskriptionstiden avbryts i vederbörlig ordning.

Nordic Trustee & Agency AB (publ), med organisationsnummer 556882-1879 och postadress Box 7329, 103 90 Stockholm, agerar som agent för innehavarna av Obligationerna och, om relevant, med avseende på andra frågor inom ramen för dess befogenhet eller skyldighet enligt Villkoren. Även utan ett specifikt godkännande från innehavarna och utan att behöva erhålla deras samtycke (om så inte krävs enligt Villkoren) har agenten, eller en person som utsetts av agenten, rätt att företräda innehavarna i alla frågor som gäller Obligationerna och Villkoren. Agenten får agera för innehavarnas räkning i alla rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden som rör innehavarens Obligationer, bland annat avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller motsvarande i annan jurisdiktion) av Bolaget. Varje innehavare ska omedelbart på begäran av agenten förse agenten med sådana handlingar, inklusive en skriftlig fullmakt (i form och med innehåll som är tillfredsställande för agenten), som agenten anser nödvändiga

för att kunna utföra sina förpliktelser enligt Villkoren. Agenten är inte skyldig att företräda en innehavare som inte uppfyller en sådan begäran.

Ett avtal har ingåtts mellan agenten och Bolaget på eller omkring Emissionsdagen, och bland annat om ersättningen till agenten. Agentens rättigheter, skyldigheter och representation fastställs i Villkoren som finns tillgängliga på Bolagets webbplats: [www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se).

Var och en av Bolaget, agenten och innehavarna som representerar minst tio procent av det justerade nominella beloppet kan begära att en innehavarstämma sammankallas (läs mer i avsnitt 14 "*Beslut av innehavare*" eller avsnitt 15 "*Innehavarstämma*" i Villkoren) eller begär ett skriftligt förfarande (läs mer i avsnitt 16 "*Skriftligt förfarande*" i Villkoren). Sådan innehavarstämma eller skriftligt förfarande kan – om antalet röster motsvarar en betydande majoritet av de innehavare som har rätt att rösta – leda till beslut som är giltiga och bindande för samtliga innehavare.

Om Obligationerna i vederbörlig ordning förklarats förfallna till betalning på grund av betalningsinställelse, ska tillgängliga medel *för det första* användas mot betalning pro rata av alla obetalda avgifter, kostnader, utgifter och ersättningar som betalas av Bolaget till agenten enligt Villkoren och agentavtalet, andra kostnader, utgifter och ersättningar relaterade till uppsägningen av Obligationerna eller skyddet av innehavarnas rättigheter, alla icke ersatta kostnader som agenten ådragit sig för externa experter, alla icke ersatta kostnader som agenten ådragit sig till följd av en innehavarstämma eller ett skriftligt förfarande. *För det andra* ska de användas i eller mot betalning pro rata av förfallen men obetald ränta enligt Obligationerna och, *för det tredje*, i eller mot betalning pro rata av obetalda kapitalbelopp enligt Obligationerna, och *för det fjärde*, i eller mot betalning pro rata av andra kostnader eller obetalda utestående belopp enligt dessa Villkor. Eventuella överskjutande medel ska betalas till Bolaget.

Obligationerna är fritt överlåtbara. Innehavarna kan emellertid vara föremål för begränsningar i fråga om köp eller överlåtelse enligt lokala lagar som innehavaren lyder under (pga. till exempel nationalitet, hemvist, folkbokföringsadress eller säte). Varje innehavare ska på egen bekostnad säkerställa efterlevnad av gällande lokala lagar och bestämmelser. Alla överlåtelser av Obligationer sker i enlighet med dessa Villkor, som vid överlåtelser blir automatiskt tillämpliga i förhållande till alla överlåtelser av Obligationer.

För att underlätta handeln med Obligationerna avser Bolaget att ansöka om notering av Obligationerna på Nasdaq Stockholm AB:s lista för hållbara obligationer i samband med att Finansinspektionen godkänner Prospektet. Det initiala antalet Obligationer som ska upptas till handel om ansökan godkänns av Nasdaq Stockholm är 10 000. Obligationer som emitteras i eventuell efterföljande Obligationsemission kan noteras enligt detta Prospekt inom ett år från Finansinspektionens godkännande av detta Prospekt. Vid eventuell efterföljande Obligationsemission kommer obligationslånets volym på Nasdaq Stockholm att öka i enlighet därmed. Det tidigaste datumet för upptagande av Obligationerna till handel på Nasdaq Stockholm väntas vara omkring den 27 december 2018. Att en ansökan om upptagande av Obligationerna till handel på Nasdaq Stockholm har inlämnats, innebär inte i sig att ansökan kommer att godkännas. De totala kostnaderna för upptagande av de Ursprungliga Obligationerna till handel uppskattas till 300 000 SEK.

Villkoren innefattar ett åtagande från Bolagets sida att se till att Obligationerna noteras på Nasdaq Stockholm. Enligt avsnitt 11.5 i Villkoren ska Bolaget säkerställa att de

Obligationer som emitteras inom ramen för den Initiala Obligationsemissionen noteras på Nasdaq Stockholm inom tolv månader efter den Första Emissionsdagen. Vid eventuell efterföljande Obligationsemission (förutsatt att de Ursprungliga Obligationerna har noterats) kommer volymen av noterade Obligationer på Nasdaq Stockholm att öka i enlighet med detta, senast 20 bankdagar efter den relevanta Emissionsdagen. Enligt avsnitt 25 i Villkoren ska varje innehavare ha rätt att lösa in sina Obligationer om de Ursprungliga Obligationerna inte har noterats inom 60 kalenderdagar från den Första Emissionsdagen och Emittenten har en avsikt att notera Obligationerna inom 30 kalenderdagar från den Första Emissionsdagen.



## Bolaget och dess verksamhet

### Inledning

Fastpartner AB (publ) är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med organisationsnummer 556230-7867. Bolagets registrerade adress är Box 55625, 102 14 Stockholm, Sverige. Telefonnummer till huvudkontoret är +46 8 402 34 60. Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm. Bolaget bildades i Sverige den 23 mars 1983 och registrerades i aktiebolagsregistret den 30 januari 1984. Bolagets verksamhet lyder under svensk lag, såsom aktiebolagslagen 2005:551 och årsredovisningslagen (1995:1554). Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholms lista för medelstora företag.

### Aktiekapital, aktier, ägandestruktur och styrning

Enligt bolagsordningen ska Bolagets aktiekapital inte understiga 400 000 000 SEK och inte överstiga 1 600 000 000 SEK, fördelat på minst 150 000 000 aktier och högst 600 000 000 aktier. I maj månad 2018 genomförde Bolaget en aktiesplit om 3:1. Bolagets aktiekapital uppgår till 623 087 110 SEK, fördelat på 181 233 636 utgivna stamaktier och 5 692 497 preferensaktier. Bolagets aktier är denominerade i SEK. Varje stamaktie berättigar till en röst vid bolagsstämma och har lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Varje preferensaktie har en tiondels röst vid bolagsstämma och förtur till viss utdelning samt förtur till visst belopp vid upplösning av Bolaget.

Den största aktieägaren, Compactor Fastigheter AB, som ägs av Sven-Olof Johansson, verkställande direktör i bolaget, svarar för 72,0 procent av stamaktierna och 71,8 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Den 30 september 2018 var de största aktieägarna i Bolaget<sup>6</sup>:

Namn	Antal aktier	Innehav %	Röster %
Compactor Fastigheter AB	130 217 915	72,0 %	71,8 %
Länsförsäkringar fondförvaltning	9 249 728	5,1 %	5,1 %
Nordea Investment Funds	7 973 650	4,4 %	4,4 %
Swedbank Robur Fonder	5 177 160	2,9 %	2,9 %
Familjen Kamprads stiftelse	2 887 500	1,6 %	1,6 %
<b>Summa</b>	<b>155 505 953</b>	<b>86 %</b>	<b>86 %</b>
Övriga	25 394 047	14 %	14 %
<b>Totalt</b>	<b>180 900 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Aktieägarnas inflytande utövas genom aktivt deltagande i de beslut som fattas på bolagsstämman. För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget aktiebolagslagens (2005:551) bestämmelser och svensk kod för bolagsstyrning. Vidare agerar Bolaget i linje med den arbetsordning för styrelsen och de instruktioner för den verkställande direktören som antagits av Bolaget. Bolaget har inte utsett särskilt ersättningsutskott eller revisionsutskott, eftersom arbetet sköts av styrelsen.

<sup>6</sup> Se Fastpartners oreviderade men översiktligt granskade delårsrapport 1 januari – 30 september 2018 sid. 11.

## Verksamheten

Fastpartner är ett svenskt fastighetsbolag som grundades 1987. Bolaget noterades på Stockholms Fondbörs O-lista 1994, och sedan 2006 är det noterat på Nasdaq Stockholms lista för medelstora företag.

Enligt bolagsordningen §3 är Bolagets verksamhetsföremål följande: "Föremålet för bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta fast egendom och aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet".

Fastpartner äger, förvaltar och utvecklar sina egna fastigheter. Fokus ligger på kommersiella fastigheter och ungefär 80 procent av hyresintäkterna kommer från fastigheter belägna i Stockholmsregionen, där Bolaget har omfattande erfarenhet och kunskaper. 20 procent av hyresintäkterna kommer från andra delar av Sverige, där Gävle är den största förvaltningsenheten, och även Storgöteborg och Norrköping. Den 30 september 2018 hade Bolaget ett fastighetsbestånd bestående av 195 fastigheter värderade till 21,3 miljarder SEK. Den uthyrningsbara ytan var 1 425 073 kvadratmeter.<sup>7</sup>

Den genomsnittliga löptiden på hyresavtalen uppgick till cirka 5,2 år per den 30 september 2018.

Den största delen av fastighetsbeståndet utgörs av produktion och logistik/lager (44,1 procent) följt av kontor (35,7 procent), butiker (9,6 procent) och bostäder och hotell (1,7 procent) och övrigt (8,9 procent). Bolaget siktar på att behålla fokus på Storstockholm där merparten av Bolagets framtida investeringar kommer att göras.<sup>8</sup>

Per den 30 september 2018 var Bolagets största hyresgäst Bergman & Beving med 53 200 kvadratmeter, motsvarande 3,7 procent av den totala uthyrningsbara ytan. Andra större hyresgäster är Nasdaq, Sandvik, Mekonomen och Momentum. Tillsammans har dessa fem hyresgäster 12,8 procent av den uthyrningsbara ytan.

Bolagets övriga verksamhet omfattar bland annat vissa finansiella investeringar, där den värdemässigt största investeringen är Xenella Holding AB. Övriga investeringar är till exempel Litium Affärskommunikation AB. De finansiella investeringarna redovisas i sin helhet i Bolaget.

## Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i en Koncern bestående av ett flertal fastighetsägande dotterbolag. Den 30 september 2018 ägde Bolaget, direkt eller indirekt, aktier och andelar i 151 helägda fastighetsdotterbolag.

Dotterbolagen är juridiskt fristående från Bolaget och har inga skyldigheter att erlagga betalning till Bolaget av någon vinst som uppbärs i deras verksamhet. En viss del av Bolagets tillgångar och intäkter relaterar till dotterbolagen och Bolaget är därmed till viss del beroende av mottagande av tillräcklig inkomst och kassaflöde från dotterbolagens verksamheter eller i vart fall att dotterbolagen fortsätter att bedriva sin verksamhet.

Utöver de helägda dotterbolagen, har Bolaget även ägarandelar på 40 procent respektive 50 procent i aktier och röster i två andra dotterbolag inom fastighetsrörelsen. Bolaget har

---

<sup>7</sup> Se Fastpartners oreviderade men översiktligt granskade delårsrapport 1 januari – 30 september 2018 sid. 5.

<sup>8</sup> Se Fastpartners oreviderade men översiktligt granskade delårsrapport 1 januari – 30 september 2018 sid. 5.

också ägarandelar (mindre än 50 procent) i en del bolag som inte är kopplade till fastighetsrörelsen.

Bolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt förvaltningsverksamhet av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av Bolaget, som dock bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission för dotterbolagens räkning.

Bolaget har flera kontor i anslutning till de områden där det är verksamt. Den 30 september 2018 hade Bolaget 69 anställda.

### **Tvister**

Under de senaste tolv månaderna har Bolaget inte varit inblandat i några tvister inför domstol, skiljenämnd, myndighet eller liknande (och känner inte till att någon sådan tvist skulle vara förestående) som väsentligen kan påverka Bolagets och/eller Koncernens finansiella ställning och resultat.

### **Väsentliga avtal**

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

### **Kreditvärdighetsbetyg**

Bolaget har erhållit kreditbetyget "Ba2" med "positiv outlook" från det internationella kreditvärderingsinstitutet Moodys i enlighet med nedanstående tabell.

Kreditbetyg	Betydelse
Aaa	Instrument klassade Aaa bedöms vara av högsta kvalitet, föremål för den lägsta nivån av kreditrisk.
Aa1 Aa2 Aa3	Instrument klassade Aa bedöms vara av hög kvalitet och är föremål för en mycket låg kreditrisk.
A1 A2 A3	Instrument klassade A bedöms vara av den övre medelgraden och är föremål för en låg kreditrisk.
Baa1 Baa2 Baa3	Instrument klassade Baa bedöms vara av medelgraden och är föremål för en måttlig kreditrisk och som sådana kan de inneha vissa spekulativa egenskaper.
Ba1 Ba2 Ba3	Instrument klassade Ba bedöms vara spekulativa och är föremål för en betydande kreditrisk.
B1 B2 B3	Instrument klassade B anses vara spekulativa och är föremål för en hög kreditrisk.

Caa1 Caa2 Caa3	Instrument klassade Caa bedöms vara spekulativa av svag ställning och är föremål för en mycket hög kreditrisk.
Ca	Instrument klassade Ca är högspekulativa och har sannolikt fallerat, eller är mycket nära, med viss möjlighet att återfå kapital och ränta.
C	Instrument klassade C är de lägst klassade och har vanligen fallerat, med liten möjlighet att återfå kapital och ränta.

### **Investeringar**

Bolaget har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Bolaget har pågående projektinvesteringar om 699,3 MSEK per den 30 september 2018 och den återstående investeringsvolymen för dessa projektinvesteringar uppgick till 740,0 MSEK<sup>9</sup>. Investeringarna avses att finansieras genom en kombination av befintlig likviditet och upptagande av banklån.

### **Väsentliga händelser efter den 30 september 2018**

Bolaget har per den 30 november 2018 upptagit ett nytt grönt obligationslån genom emission om 1 000 000 000 SEK.

### **Betydande negativa förändringar och tendenser**

Det har inte skett några betydande negativa förändringar avseende Bolagets framtidsutsikter sedan publiceringen av dess senaste granskade finansiella rapport. Utöver Obligationsemissionen den 30 november 2018, eller enligt annan uppgift i detta Prospekt, har det inte skett någon betydande förändring vad gäller Koncernens finansiella ställning eller marknadsposition sedan publiceringen av dess senaste granskade finansiella rapport.

### **Aktieägaravtal**

Såvitt Bolaget känner till finns det inga aktieägaravtal eller andra avtal som skulle kunna leda till att kontrollen av Bolaget ändras.

### **Rådgivares intressen**

Swedbank kan i framtiden komma att tillhandahålla Bolaget finansiell rådgivning och delta i transaktioner med Bolaget, för vilka Swedbank kan komma att erhålla ersättning. Banken kan även ha intressekonflikter pga. sin övriga verksamhet, t.ex. utlåning. Alla tjänster som tillhandahålls av Swedbank, och även sådana som lämnas i samband med emissionen, tillhandahålls av Swedbank i egenskap av oberoende rådgivare och inte i egenskap av Bolagets förvaltare.

### **Vissa skattefrågor i Sverige**

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som kan aktualiseras med anledning av innehav av Obligationer. Sammanfattningen är baserad på nu gällande svensk lagstiftning och är endast avsedd som generell information för Innehavare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat framgår av nedan. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar till exempel inte de särskilda reglerna som

<sup>9</sup> Se Fastpartners oreviderade men översiktligt granskade delårsrapport 1 januari – 30 september 2018 sid. 7.

gäller när Obligationer innehas av handelsbolag, som omsättningstillgångar i en näringsverksamhet, via kapitalförsäkring eller investeringssparkonto. Särskilda skattefrågor som inte beskrivs nedan kan uppkomma för vissa skattskyldiga, exempelvis investmentföretag, investmentfonder och försäkringsbolag. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild Innehavare beror delvis på dennes specifika situation. Varje Innehavare bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler, bestämmelser i dubbelbeskattningsavtal och andra regler som kan äga tillämplighet.

#### *Beskattning av obegränsat skattskyldiga fysiska personer*

Fysiska personer som säljer Obligationer är föremål för kapitalvinstbeskattning med en skattesats på 30 procent. Kapitalvinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och Obligationernas skattemässiga anskaffningsutgift. Anskaffningsutgiften beräknas enligt genomsnittsmetoden. Det innebär att anskaffningsutgiften för Obligationer av samma slag och sort beräknas på grundval av faktiska anskaffningsutgifter med hänsyn tagen till inträffade förändringar i innehavet.

Fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas för kapitalinkomster såsom ränta i inkomstslaget kapital med en skattesats på 30 procent. Ränteintäkter beskattas när de kan disponeras.

Svensk preliminärskatt innehålls normalt om ett belopp, som anses utgöra ränta från ett svenskt skatteperspektiv, betalas av en juridisk person med hemvist i Sverige till en individ (eller dödsbo efter en avliden person) med hemvist i Sverige. Svensk preliminärskatt ska normalt också innehållas på annan avkastning på obligationer (men inte kapitalvinster), om avkastningen betalas ut tillsammans med en sådan ränteutbetalning som nämns ovan.

#### *Beskattning av svenska aktiebolag*

För aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och ränta, i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen i inkomstslaget näringsverksamhet är 22 procent. Kapitalvinst och kapitalförlust beräknas på samma sätt som för fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på fordringar som uppkommit i aktiebolag är normalt fullt avdragsgilla.

Ränta ska tas upp som intäkt det beskattningsår de hänför sig till enligt god redovisningssed.

#### *Beskattning av begränsat skattskyldiga*

Innehavare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av obligationer.

Det utgår ingen kupongskatt på räntebetalningar till Innehavare som inte har skatterättslig hemvist i Sverige och som inte bedriver näringsverksamhet från ett fast driftställe i Sverige.

## Utvald finansiell information

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Fastpartners årsredovisningar för räkenskapsåren 2016 och 2017 samt delårsrapporten 1 januari - 30 september 2018, inklusive jämförelseinformation med motsvarande period år 2017. Årsredovisningarna för 2016 och 2017, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, sådana de antagits av EU, har reviderats av Fastpartners revisorer. Delårsrapporterna har översiktligt granskats av Fastpartners revisorer. Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS har varken reviderats eller granskats av Fastpartners revisorer. I samband med att Fastpartner under maj månad 2018 genomförde en aktiesplit 3:1 har antalet aktier förändrats. Resultat/stamaktie och antal stamaktier har korrigerats för föregående perioder.

Den finansiella informationen som återges i tabellerna nedan bör läsas i anslutning till Fastpartners årsredovisningar för åren 2016 och 2017, samt delårsrapporten 1 januari - 30 september 2018, vilka är införlivade i Prospektet genom hänvisning.

## Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2018	2017	2017	2016
	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<b>Hysesintäkter</b>	<b>1 082,2</b>	<b>998,1</b>	<b>1 349,0</b>	<b>1 270,8</b>
Övriga intäkter	0,0	0,0	32,0	0,0
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	-181,3	-167,4	-228,2	-220,2
Reparation och underhåll	-42,2	-44,7	-64,6	-49,3
Fastighetsskatt	-55,0	-49,5	-66,6	-64,3
Tomträttsavgälder/arrenden	-25,7	-25,4	-33,9	-32,2
Fastighetsadministration och marknadsföring	-38,3	-37,9	-51,7	-51,6
<b>Driftnetto</b>	<b>739,7</b>	<b>673,2</b>	<b>936,0</b>	<b>853,2</b>
Central administration	-23,2	-20,6	-29,1	-30,1
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	721,2	505,0	934,8	1 477,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-0,1	40,4	33,6	14,0
Andel i intresseföretags resultat	47,1	14,0	16,5	28,5
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>1 484,7</b>	<b>1 212,0</b>	<b>1 891,8</b>	<b>2 343,2</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Finansiella intäkter	1,7	5,3	6,6	4,7

Finansiella kostnader	-177,6	-169,8	-231,1	-248,5
Valutakursförändringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Värdeförändringar derivat och finansiella placeringar	150,6	21,1	60,5	-99,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 459,4</b>	<b>1 068,6</b>	<b>1 727,8</b>	<b>1 999,7</b>
Skatt	-175,3	-129,5	-276,8	-401,1
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1 284,1</b>	<b>939,1</b>	<b>1 451,0</b>	<b>1 598,6</b>
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>1 284,1</b>	<b>939,1</b>	<b>1 451,0</b>	<b>1 598,6</b>
Resultat/stamaktie	<b>6,94</b>	<b>5,03</b>	<b>7,81</b>	<b>9,39</b>
Antal utgivna stamaktier	<b>181 233 636</b>	<b>181 233 636</b>	<b>181 233 636</b>	<b>181 233 636</b>
Antal utestående stamaktier	<b>180 900 000</b>	<b>180 900 000</b>	<b>180 900 000</b>	<b>180 900 000</b>
Genomsnittligt antal stamaktier	<b>180 900 000</b>	<b>180 900 000</b>	<b>180 900 000</b>	<b>180 900 000</b>

### Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2018-09-30	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	21 304,2	20 046,8	17 216,0
Fastigheter under uppförande	41,7	69,2	178,2
Maskiner och inventarier	1,2	1,3	1,7
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>21 347,1</b>	<b>20 117,3</b>	<b>17 395,9</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	67,3	98,0	32,6
Andelar i intresseföretag	54,5	49,9	77,3
Andra långfristiga fordringar	8,4	41,4	58,3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>130,2</b>	<b>189,3</b>	<b>168,2</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>21 477,3</b>	<b>20 306,6</b>	<b>17 564,1</b>
Kortfristiga fordringar	467,3	461,1	86,7
Likvida medel	59,6	215,6	805,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>526,9</b>	<b>676,7</b>	<b>892,2</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>22 004,2</b>	<b>20 983,3</b>	<b>18 456,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	623,1	623,1	623,1
Övrigt tillskjutet kapital	1 234,1	1 234,1	1 234,1
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	6 735,3	5 749,7	4 577,8
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 592,5</b>	<b>7 606,9</b>	<b>6 435,0</b>
Uppskjuten skatteskuld	1 477,8	1 394,4	1 209,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	6 126,0	7 062,6	5 715,2
Övriga långfristiga skulder	25,8	23,7	164,9
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 629,6</b>	<b>8 480,7</b>	<b>7 089,3</b>
Skulder till kreditinstitut	4 964,5	4 130,9	4 400,8
Övriga kortfristiga skulder	466,9	500,3	292,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	350,7	264,5	239,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 782,1</b>	<b>4 895,7</b>	<b>4 932,0</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>13 411,7</b>	<b>13 376,4</b>	<b>12 021,3</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>22 004,2</b>	<b>20 983,3</b>	<b>18 456,3</b>

### Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2018	2017	2017	2016
	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<b>Den löpande verksamheten</b>				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 459,4</b>	<b>1 068,6</b>	<b>1 727,8</b>	<b>1 999,7</b>
Justeringsposter	-918,9	-578,0	-1 047,8	-1 408,2
Betald/erhållen skatt	-152,2	-144,8	-104,9	-74,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
<b>före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>387,6</b>	<b>345,8</b>	<b>575,1</b>	<b>516,9</b>
Förändringar i rörelsekapital	-45,5	-59,1	51,5	-215,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>342,1</b>	<b>286,7</b>	<b>626,6</b>	<b>301,7</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i fastigheter	-634,6	-950,8	-2 412,4	-468,0
Försäljning av fastigheter	134,6	179,3	299,7	53,1
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	274,2	21,6	47,9	55,4



Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-23,0	0,0	0,0	-4,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-248,8</b>	<b>-749,9</b>	<b>-2 064,8</b>	<b>-363,5</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagande av lån	668,6	390,0	1 294,1	765,5
Lösen och amortering av lån	-771,6	-114,1	-216,6	-587,4
Emission av preferensaktier	0,0	0,0	0,0	0,0
Emission av stamaktier	0,0	0,0	0,0	760,6
Avyttring egna aktier	0,0	0,0	0,0	0,0
Utdelning	-158,7	-149,1	-279,2	-239,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-261,7</b>	<b>126,8</b>	<b>798,3</b>	<b>699,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-168,4</b>	<b>-336,4</b>	<b>-639,9</b>	<b>-637,9</b>
Likvida medel vid periodens ingång	215,6	805,5	805,5	165,0
Förvärvade likvida medel	12,4	22,8	50,0	2,6
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>59,6</b>	<b>491,9</b>	<b>215,6</b>	<b>805,5</b>

### Finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Nyckeltal	Visas för att	Definition	2018	2017	2017	2016
			1/1-30/9	1/1-30/9	1/1-31/12	1/1-31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Förvaltningsresultat, MSEK	554,2	502,1	666,9	615,8
		Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-13,6	-14,0	-16,5	-28,5
		Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-14,6	-2,0	4,0	5,0
		Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	36,1	27,7	70,6	25,8
		År 2016: Justering för utgående swapkontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK. Delårsrapport Q3 2018: Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK.	7,9	-	-	6,9
<b>Justerat förvaltningsresultat, MSEK</b>			<b>570,0</b>	<b>513,8</b>	<b>725,0</b>	<b>625,0</b>
Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK			760,0	685,0	725,0	625,0

Eget kapital/stamaktie, SEK	Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående stamaktier och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per stamaktie.	Eget kapital, MSEK	8 592,5	7 095,0	7 606,9	6 435,0
		Antal utestående stamaktier, st	180 90	180 90	180 90	180 90
		Eget kapital/stamaktie, SEK	0 000	0 000	0 000	0 000
			47,5	39,2	42,1	35,6
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastpartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie.	Eget kapital, MSEK	8 592,5	7 095,0	7 606,9	6 435,0
		Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 477,8	1 273,2	1 394,4	1 209,1
		Återläggning värdeförändring räntederivat, MSEK	75,9	75,5	81,7	93,1
		Antal utestående stamaktier, st	180 90	180 90	180 90	180 90
		Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	0 000	0 000	0 000	0 000
			56,1	46,7	50,2	42,8
Avkastning på eget kapital, %	Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Resultat efter skatt, MSEK	1 284,1	939,1	1 451,0	1 598,6
		Beräknat till årstakt, MSEK	1 712,1	1 252,1	1 451,0	1 598,6
		Genomsnittligt eget kapital, MSEK	8 099,7	6 765,0	7 021,0	5 374,9
		Avkastning på eget kapital, %	21,1	18,5	20,7	29,7
Avkastning på totalt kapital, %	Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Resultat efter finansiella poster, MSEK	1 459,4	1 068,6	1 727,8	1 999,7
		Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	177,6	169,8	231,1	248,5
		Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	2 182,7	1 651,2	1 958,9	2 248,2
		Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	21 493,8	18 949,4	19 719,8	17 193,2
		Avkastning på totalt kapital, %	10,2	8,7	9,9	13,1
Räntetäckningsgrad, ggr	Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Resultat före skatt, MSEK	1 459,4	1 068,6	1 727,8	1 999,7
		Återläggning av värdeförändringar, MSEK	-871,8	-566,5	-	-
		Återläggning av räntekostnader, MSEK	177,6	169,8	231,1	248,5
		<b>Justerat resultat före skatt, MSEK</b>	<b>765,2</b>	<b>671,9</b>	<b>930,0</b>	<b>856,3</b>
		Räntekostnadsbeloppet	177,6	169,8		
		Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,3	3,9		
Soliditet, %	Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutning som utgörs av eget kapital.	Eget kapital, MSEK	8 592,5	7 095,0	7 606,9	6 435,0
	Soliditet justerat enligt EPRA NAV betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av	Balansomslutning, MSEK	22 004,2	19 442,5	20 983,3	18 456,3
		Soliditet, %	39,0	36,5	36,3	34,9
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Soliditet justerat enligt EPRA NAV betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av	Eget kapital, MSEK	8 592,5	7 095,0	7 606,9	6 435,0
		Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 477,8	1 273,3	1 394,4	1 209,2
		Återläggning värde räntederivat, MSEK	75,9	75,5	81,7	93,1

	Koncernens balansomslutning som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	<b>Justerat eget kapital, MSEK</b>	<b>10 146,2</b>	<b>8 443,8</b>	<b>9 083,0</b>	<b>7 737,3</b>
		Balansomslutning, MSEK	22 004,2	19 442,5	20 983,3	18 456,3
		Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	46,1	43,4	43,3	41,9
Överskottsgrad, %	Överskottsgraden, % betraktar Fastpartner som relevant då det visar fastigheternas driftnettomarginal.	Hyresintäkter, MSEK	1 082,2	998,1	1 349,0	1 270,8
		Fastighetskostnader, MSEK	-342,5	-324,9	-445,0	-417,6
		<b>Driftnetto, MSEK</b>	<b>739,7</b>	<b>673,2</b>	<b>904,0</b>	<b>853,2</b>
		Överskottsgrad, %	68,4	67,4	67,0	67,1
Ekonomisk uthyrningsgrad %	Ekonomisk uthyrningsgrad % betraktar Fastpartner som relevant då det visar den ekonomiska beläggningsgraden i Fastpartners fastigheter.	Hyresintäkter enligt resultaträkningen, MSEK	1 082,2	998,1	1 349,0	1 270,8
		Justering för rabatter och hyresförluster, MSEK	-	-	42,5	38,8
			31,6	33,7		
		<b>Justerade hyresintäkter, MSEK</b>	<b>1 113,8</b>	<b>1 031,8</b>	<b>1 391,5</b>	<b>1 309,6</b>
		Hyresvärde, MSEK	1 241,7	1 164,6	1 569,1	1 487,8
		Ekonomisk uthyrningsgrad %	89,7	88,5	88,6	88,1
Hyresvärde, kr/kvm <sup>1</sup>	Hyresvärde, kr/kvm betraktar Fastpartner som relevant då det visar den maximala hyresintäkten per kvadratmeter uppräknat till årstakt om samtliga uthyrbara ytor var fullt uthyrda varvid lämnade rabatter, bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrda ytor och eventuella hyresförluster läggs till redovisade hyresintäkter.	Hyresvärde, MSEK	1 655,6	1 552,8	1 569,1	1 487,8
		Kvm	1 425 073	1 408 087	1 437 819	1 393 614
		Hyresvärde, kr/kvm	1 161,8	1 102,8	1 091,3	1 067,6
Fastighetskostnader, kr/kvm <sup>1</sup>	Fastighetskostnader, kr/kvm betraktar Fastpartner som relevant då det visar de totala fastighetskostnaderna uppräknat till årstakt fördelat på den sammanlagda uthyrbara ytan. I fastighetskostnader inkluderas driftskostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgälder, skatt, och indirekta fastighetskostnader som kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring	Fastighetskostnader, MSEK	342,5	324,9	445,0	417,6
		Kvm	1 425 073	1 408 087	1 437 819	1 393 614
		Fastighetskostnader, kr/kvm	320,4	307,6	309,5	299,7
Driftsöverskott, kr/kvm <sup>1</sup>	Driftsöverskott, kr/kvm betraktar Fastpartner som relevant då det visar driftnettot, hyresintäkter minus fastighetskostnader, uppräknat till årstakt fördelat på den sammanlagda uthyrbara ytan.	Driftsöverskott, MSEK	739,7	673,2	936,0	853,2
		Kvm	1 425 073	1 408 087	1 437 819	1 393 614
		Driftsöverskott, kr/kvm	721,7	668,3	657,4	640,9

1) Beräknat till årstakt på respektive period.

## **Styrelse, ledning och revisorer**

Adressen till alla styrelseledamöter och ledning är: Fastpartner AB (publ), Sturegatan 38, 114 36 Stockholm. Bolagets styrelse består för närvarande av fem ledamöter och en suppleant. Information om Bolagets styrelseledamöter samt ledning, med övriga uppdrag utanför Bolaget som är av betydelse för Bolaget, anges nedan.

### **Styrelse**

*Peter Carlsson (Styrelseordförande)*

Styrelseordförande, ledamot av Bolagets styrelse sedan 2008. Peter Carlsson har inga övriga pågående uppdrag utanför Koncernen.

*Lars Wahlqvist*

Ledamot av Bolagets styrelse sedan 1987. Lars Wahlqvist har inga uppdrag utanför Koncernen av betydelse för Koncernen.

*Sven-Olof Johansson*

Ledamot av Bolagets styrelse sedan 2017. Bolagets verkställande direktör sedan 1997. Sven-Olof Johansson har följande pågående uppdrag utanför Koncernen: Styrelseordförande och ledamot i Xenella Holding AB. Styrelseledamot i SBB i Norden AB, Autoropa AB och STC Interfinans AB.

*Charlotte Bergman*

Ledamot av Bolagets styrelse sedan 2015. Charlotte Bergman har följande pågående uppdrag utanför Koncernen: Verkställande direktör och styrelseledamot i ELU Konsult AB. Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB, Sandbäcken Invest Group Holding AB och Svevia AB.

*Katarina Staaf*

Ledamot av Bolagets styrelse sedan 2015. Katarina Staaf har följande pågående uppdrag utanför Koncernen: Styrelseledamot i Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Entra ASA, Sensys Gatso Group AB, Staaf & Partners AB och Sjätte AP-fonden (samt i revisions- och ersättningsutskottet) samt chefsrekryterare för Poolia Executive Search.

*Anders Keller (Suppleant)*

Ledamot/suppleant av Bolagets styrelse sedan 1995. Anders Keller har inga uppdrag utanför Koncernen av betydelse för Koncernen.

### **Ledning**

*Sven-Olof Johansson*

Bolagets verkställande direktör sedan 1997. Ledamot av Bolagets styrelse sedan 2017. Sven-Olof Johansson har följande pågående uppdrag utanför Koncernen: Styrelseordförande och ledamot i Xenella Holding AB. Styrelseledamot i SBB i Norden AB, Autoropa AB och STC Interfinans AB.

*Svante Hedström*

Anställd i Bolaget sedan 2008. Fastighetschef. Svante Hedström har inga uppdrag utanför Koncernen av betydelse för Koncernen.

*Christopher Johansson*

Anställd i Bolaget sedan 2012. Vice VD och marknadschef. Christopher Johansson har inga uppdrag utanför Koncernen av betydelse för Koncernen.

*Daniel Gerlach*

Anställd i Bolaget sedan 2009. Ekonomichef. Daniel Gerlach har följande pågående uppdrag utanför Koncernen: Styrelseledamot i Xenella Holding AB.

*Andreas von Hedenberg*

Anställd sedan 2018. Affärsutvecklingschef.

*Håkan Bolinder*

Anställd i Bolaget sedan 2004. Regionchef för Region 1.

*Johan Böckert*

Anställd i Bolaget sedan 2005. Regionchef för Region 2.

*Patrik Arnqvist*

Anställd i Bolaget sedan 2012. Regionchef för Region 3.

*Fredrik Thorgren*

Anställd i Bolaget sedan 2015. Regionchef för Region 4.

**Revisorer**

Deloitte AB har varit Bolagets revisor sedan 1996 med Kent Åkerlund som huvudansvarig revisor mellan 2011 och fram till årsstämman 2018 samt från årsstämman 2018 Johan Telander (d.v.s. under perioden för den historiska finansiella informationen vilken är införlivad i Prospektet genom hänvisning). Kent Åkerlund och Johan Telander är medlemmar av FAR. Adressen till Deloitte AB är Deloitte AB, Rehnsgatan 11, 113 79 Stockholm.

Såvida inte annat uttryckligen angetts, har ingen information i detta Prospekt blivit granskad eller reviderad av Bolagets revisorer.

**Intressekonflikter**

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

Sven-Olof Johansson äger genom sitt företag Compactor Fastigheter AB 72,0 procent av Bolagets stamaktier och har därmed privata ekonomiska intressen i Bolaget. Vidare är Sven-Olof Johansson och Christopher Johansson släkt och har även uppdrag i andra bolag inom Koncernen.

**Ekonomiska intressen**

Flera av styrelsens ledamöter och personer i ledningen har ekonomiska intressen i Bolaget genom direkt och indirekt aktieäggande i Bolaget.

## Översikt över finansiell rapportering och handlingar införlivade genom hänvisning

### Historisk finansiell information

Bolagets koncernredovisningar för de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2016 och den 31 december 2017 har införlivats i detta Prospekt genom hänvisning. Koncernredovisningarna har reviderats av Bolagets revisor och en revisionsberättelse för varje år har införlivats i Prospektet genom hänvisning till koncernredovisningarna för de två räkenskapsår som anges ovan.

Bolagets delårsrapport 1 januari - 30 september 2018, inklusive jämförelseinformation med motsvarande period 2017, har införlivats i detta Prospekt genom hänvisning. Delårsrapporten har översiktligt granskats av Bolagets revisor och granskningsrapporten har införlivats i Prospektet genom hänvisning till delårsrapporten.

### Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av Bolagets finansiella rapporter redovisas nedan och har tillämpats konsekvent för alla presenterade år om inte annat anges.

Årsredovisningarna för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2016 och den 31 december 2017 samt delårsrapporten 1 januari – 30 september 2018 har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) som utfärdats av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningarna från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) såsom de antagits av EU. Vidare tillämpar Koncernen RFR 2 som specificerar tilläggen till IFRS enligt årsredovisningslagen.

### Handlingar införlivade genom hänvisning

I detta Prospekt införlivas följande handlingar genom hänvisning. Handlingarna har offentliggjorts och inlämnats till Finansinspektionen.

Hänvisning	Handling	Sida
Finansiell information om Bolaget och dess verksamhet för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2016.	Fastpartner AB:s (publ) koncernredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2016.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- s. 52-57 (Förvaltningsberättelse),</li> <li>- s. 65 (Resultaträkning),</li> <li>- s. 66 (Balansräkning),</li> <li>- s. 69 (Förändringar i eget kapital)</li> <li>- s. 70 (Kassaflödesanalys), och</li> <li>- s. 71-86 (Noter).</li> </ul>
Revisionsberättelse för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2016.	Fastpartner AB:s (publ) koncernredovisning för räkenskapsåret som	- s. 88-90 (Revisionsberättelse)

avslutades den 31 december 2016.

Finansiell information om Bolaget och dess verksamhet för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017.	Fastpartner AB:s (publ) koncernredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- s.56-61 (Förvaltningsberättelse),</li> <li>- s.69 (Resultaträkning),</li> <li>- s. 70 (Balansräkning),</li> <li>- s. 73 (Förändringar i eget kapital)</li> <li>- s.74 (Kassaflödesanalys), och</li> <li>- s. 75-91 (Noter).</li> </ul>
Revisionsberättelse för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017.	Fastpartner AB:s (publ) koncernredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- s. 93-96 (Revisionsberättelse)</li> </ul>
Finansiell information om Bolaget och dess verksamhet för perioden 1 januari - 30 september 2018.	Fastpartner AB:s (publ) delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september 2018.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- s. 15 (Resultaträkning),</li> <li>- s. 16 (Balansräkning),</li> <li>- s. 17 (Kassaflödesanalys),</li> <li>- s. 18 (Förändring i eget kapital), och</li> <li>- s. 22-23 (Noter).</li> </ul>
Granskningsrapport för perioden 1 januari - 30 september 2018.	Fastpartner AB:s (publ) delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september 2018.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- s. 14 (Granskningsrapport)</li> </ul>

Ovanstående rapporter är tillgängliga i elektroniskt format via Bolagets webbplats [www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se) och kan även erhållas i pappersform via Bolaget enligt vad som anges i avsnittet "*Handlingar tillgängliga för inspektion*" nedan.

Investerare ska läsa all information som införlivats i Prospektet genom hänvisning. Information i ovanstående handlingar som inte är införlivad genom hänvisning anses antingen vara utan relevans för obligationsinvesterarna eller omfattas av annan del av Prospektet. Handlingarna kan erhållas i pappersform via Bolagets huvudkontor och finns även att tillgå på Bolagets webbplats [www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se).

## **Handlingar tillgängliga för inspektion**

På begäran kan papperskopior av följande handlingar erhållas från Bolagets huvudkontor under Prospektets giltighetstid.

- Bolagets bolagsordning.
- Alla handlingar som genom hänvisning ingår i Prospektet.
- Bolagets, och i förekommande fall, dotterbolagens, reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2016 och 2017 samt översiktligt granskad delårsrapport 1 januari - 30 september 2018, inklusive jämförelseinformation med motsvarande period 2017 (dvs. för hela den period för vilken finansiell information om Bolaget presenteras).



## **Villkor för Obligationslånet**

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

**VILLKOR FÖR  
FASTPARTNER AB (PUBL)  
MAXIMALT SEK 1 500 000 000  
ICKE EFTERSTÄLLDA ICKE SÄKERSTÄLLDA INLÖSENBARA GRÖNA  
OBLIGATIONER MED RÖRLIG RÄNTA  
2018/2022**

**ISIN: SE0011974351**

*Första Emissionsdag: 30 november 2018*

*Distributionen av detta dokument och private placement av Obligationerna kan i vissa jurisdiktioner vara belagda med restriktioner enligt lag. Personer som får detta dokument i sin besittning uppmanas att informera sig om och iaktta sådana restriktioner.*

*Obligationerna har inte och kommer inte att registreras enligt den vid var tid gällande lydelsen av U.S. Securities Act 1933 och Obligationerna är föremål för vissa krav enligt amerikansk skattelagstiftning. Obligationerna får inte erbjudas, säljas eller levereras i USA eller till en person som är skattskyldig i USA eller för sådan persons räkning (eng. U.S. person).*

**VILLKOR FÖR  
FASTPARTNER AB (PUBL)  
MAXIMALT SEK 1 500 000 000  
ICKE EFTERSTÄLLDA ICKE SÄKERSTÄLLDA INLÖSENBARA GRÖNA  
OBLIGATIONER MED RÖRLIG RÄNTA  
2018/2022  
ISIN: SE0011974351**

## **1. DEFINITIONER OCH TOLKNING**

### **1.1. Definitioner**

I dessa villkor ("**Villkoren**") avses med följande definitioner:

<b>"Agent"</b>	avser Innehavarnas agent enligt dessa Villkor från tid till annan; initialt Nordic Trustee & Agency AB (publ) (organisationsnummer 556882-1879, Box 7329, 103 90 Stockholm).
<b>"Agentavtalet"</b>	avser avtalet som ingåtts på eller i anslutning till Första Emissionsdagen mellan Emittenten och Agenten, eller ett agentavtal att ersätta Agentavtalet som ingås efter Första Emissionsdagen mellan Emittenten och en agent.
<b>"Avnoteringshändelse"</b>	avser inträffandet av en händelse eller följd av händelser då (i) Emittentens aktier inte är noterade och upptagna till handel på Nasdaq Stockholm eller någon annan Reglerad Marknad, eller (ii) handel med Emittentens aktier på Nasdaq Stockholm (eller någon annan Reglerad Marknad) är stoppad under en sammanhängande period om 15 Bankdagar.
<b>"Avstämningsdag"</b>	avser den femte (5:e) Bankdagen före (i) en Ränteförfallodag, (ii) en Inlösendag, (iii) en dag på vilken en betalning till Innehavarna ska göras enligt Avsnitt 13 ( <i>Fördelning av intäkter</i> ), (iv) datum för ett Innehavarmöte, eller (v) ett annat relevant datum, eller i

varje särskilt fall sådan annan Bankdag som infaller före ett relevant datum om generellt tillämpligt på den svenska obligationsmarknaden.

**"Avstämningskonto"**

avser det konto för kontoförda värdepapper administrerat av CSD enligt lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument på vilket (i) en ägare av sådant värdepapper är direkt registrerad eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är registrerat genom en förvaltare.

**"Bankdag"**

avser en dag i Sverige som inte är en söndag eller annan allmän helgdag. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för tillämpningen av denna definition anses vara allmänna helgdagar.

**"Bankdagskonvention"**

avser den första efterföljande dagen som är en Bankdag, om inte denna dag infaller i nästa kalendermånad, i vilket fall den dagen istället blir den första föregående dagen som är en Bankdag.

**"Begränsad Betalning"**

har den mening som fastställs i Punkt 11.1.

**"Belåningsgradstest"**

är uppfyllt om Konsoliderad Belåningsgrad inte överstiger 80 procent.

**"Beräkningsprinciperna för Skuldsättningstest"**

avser att beräkningen av den Konsoliderade Kapitalgraden ska göras per ett testdatum som bestäms av Emittenten, som infaller inte mer än en månad före den betalning av den Otillåtna Betalning eller den uppkomst av ny Finansiell Skuldsättning som kräver att Emittenten uppfyller Skuldsättningstestet (som tillämpligt) och ska inkludera den nya Finansiella Skuldsättningen, förutsatt att den är en räntebärande förpliktelse (dock ska inga kassatillgodohavanden som resulterar från uppkomsten av den nya skulden beaktas).

**"Bookrunner"**

avser Swedbank AB (publ) (organisationsnummer 502017-7753, SE-105 34 Stockholm).

<b>"CICERO"</b>	avser Stiftelsen CICERO Senter for klimaforskning.
<b>"CSD"</b>	avser Emittentens centrala värdepappersförvarare och registerförare avseende Obligationerna från tid till annan; initialt Euroclear Sweden AB (organisationsnummer 556112-8074, Box 191, 101 23 Stockholm).
<b>"Dotterbolag"</b>	betyder, i relation till Emittenten, varje juridisk person (oavsett om den är registrerad eller inte), avseende vilken Emittenten, direkt eller indirekt, (a) äger aktier eller äganderätter som representerar mer än 50,00 procent av det totala antalet röster som innehas av ägarna, (b) på annat sätt kontrollerar mer än 50,00 procent av det totala antalet röster som innehas av ägarna, (c) har befogenhet att utse och avsätta alla, eller majoriteten av, ledamöterna i styrelsen eller annat beslutande organ, eller (d) utövar kontroll som fastställs i enlighet med Redovisningsprinciperna.
<b>"Efterföljande Obligation"</b>	avser varje Obligation utfärdad efter Första Emissionsdagen vid ett eller flera tillfällen.
<b>"Efterföljande Obligationsemission"</b>	avser varje utfärdande av Efterföljande Obligationer.
<b>"Efterlevnadsintyg"</b>	avser ett intyg, med för Agenten skäligen tillfredsställande form och innehåll, vederbörligen undertecknat av Emittenten i enlighet med dess registrerade firmateckningsrätt, där Emittenten försäkrar (i) att såvitt Emittenten känner till ingen Uppsägningsgrundande händelse pågår eller, om Emittenten känner till sådan pågående händelse, specificerar händelsen och åtgärder, om några, som tagits för att avhjälpa händelsen, (ii) om intyget tillhandahålls i samband med att en Finansiell Rapport tillhandahålls, att Belåningsgradstestet är uppfyllt och inkluderar beräkningar och siffror avseende Konsoliderad Belåningsgrad och, (iii) om intyget tillhandahålls i samband med tillämpningen av Skuldsättningstest, att Skuldsättningstestet är uppfyllt och inkluderar beräkningar och siffror avseende Konsoliderad Kapitalgrad.

<b>"Emissionsdag"</b>	Avser den Första Emissionsdagen eller den dag då Efterföljande Obligationer emitteras.
<b>"Emissionsinstitut"</b>	avser Swedbank AB (publ) (organisationsnummer 502017-7753, 105 34 Stockholm) eller annan part att ersätta det som Emissionsinstitut, i enlighet med dessa Villkor.
<b>"Emittenten"</b>	avser Fastpartner AB (publ) (organisationsnummer 556230-7867, Box 55625, 102 14 Stockholm).
<b>"Finansiell Rapport"</b>	avser Koncernens årliga reviderade konsoliderade finansiella rapporter eller Koncernens kvartalsvisa oreviderade konsoliderade delårsrapporter, vilka ska upprättas och tillhandahållas i enlighet med Punkt 11.10.1(a)-(b).
<b>"Finansiell Skuldsättning"</b>	avser skuldsättning hänförlig till: <ul style="list-style-type: none"><li>(a) finansiering eller upptagna lån, inklusive Marknadslån;</li><li>(b) varje förpliktelse avseende finansiell leasing, i den utsträckning förpliktelsen behandlas eller skulle ha behandlats som en finansiell leasing i enlighet med Redovisningsprinciperna tillämpliga på Första Emissionsdagen (en leasing som i Koncernens räkenskaper behandlas som en tillgång och en motsvarande skuld), och för att undvika missförstånd, leasing som behandlas som operationell leasing i enlighet med Redovisningsprinciperna tillämpliga på Första Emissionsdagen ska inte, oavsett några efterföljande ändringar eller tillägg till Redovisningsprinciperna, anses som finansiell leasing;</li><li>(c) fordringar som sålts eller diskonterats (dock inte på basis av utan säkerhet, förutsatt att förutsättningarna för</li></ul>

bortbokning enligt Redovisningsprinciperna är uppfyllda);

(d) varje åtagande som uppstått vid varje annan transaktion (inkluderat varje vidareförsäljnings- eller inköpsavtal) som har den kommersiella effekten som ett lån;

(e) varje derivattransaktion som ingåtts i samband med skydd mot eller för att tjäna på någon kurs- eller prISRörelse (och, när värdet av någon derivattransaktion beräknas, ska bara det aktuella marknadsvärdet beaktas);

f) varje motsäkringsförpliktelse avseende en garanti, skadeslöshetsförsäkring, obligation, remburs eller annat instrument utfärdat av en bank eller en finansiell institution; och

g) (utan dubbelräkning) varje garanti eller annan försäkring mot finansiella förluster av sådan art som hänvisas till i ovan punkter (a) – (f).

**"Force Majeure-händelse"**

har den betydelse som anges i Punkt 24.1.

**"Förköpsavtal"**

avser (a) ett förtida eller uppskjutet köpeavtal om avtalet gäller leverans av tillgångar eller tjänster och betalning förfaller inte mer än 90 kalenderdagar efter leveransdagen, eller (b) någon annan handelskredit uppkommen i den löpande verksamheten.

**"Första Emissionsdagen"**

avser den 30 november 2018.

**"Gröna Ramverket"**

avser Emittentens gröna ramverk (eng. *Green Bond Framework*) i den lydelse som gäller vid den aktuella Emissionsdagen för de aktuella Obligationerna.

<b>"Huvudaktieägare"</b>	betyder Sven-Olof Johansson, personnummer 450915-2395, och hans Närståendebolag.
<b>"Initial Obligationsemission"</b>	har den betydelse som fastställs i Punkt 2.1.
<b>"Inlösendag"</b>	avser det datum då relevanta Obligationer ska lösas in eller återköpas i enlighet med Avsnitt 10 ( <i>Inlösen och återköp av obligationer</i> ).
<b>"Innehavare"</b>	avser Person som är registrerad på ett Avstämningskonto som direkt registrerad ägare eller förvaltare avseende en Obligation.
<b>"Innehavarstämma"</b>	avser ett möte bland Innehavarna som hålls i enlighet med Avsnitt 15 ( <i>Innehavarstämma</i> );
<b>"Justerat Nominellt Belopp"</b>	avser det totala sammanlagda Nominella Beloppet av de utestående obligationerna vid den relevanta tidpunkten minus det Nominella Beloppet för alla Obligationer som ägs av ett Koncernbolag eller ett till ett Koncernbolag, oavsett om sådan Person är direkt registrerad som ägare till sådana Obligationer.
<b>"Koncernen"</b>	avser Emittenten och alla Dotterbolagen från tid till annan (varje sådant bolag kallas ett <b>"Koncernbolag"</b> ).
<b>"Konsoliderad Belåningsgrad"</b>	( <i>Consolidated Loan to Value Ratio</i> ) betyder kvoten av (i) det sammanlagda beloppet av skulder till kreditinstitut och liknande skulder (inklusive, för att undvika missförstånd, Marknadslån) i Koncernen och (ii) det sammanlagda marknadsvärdet av alla förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande ägda av Koncernen både på en konsoliderad basis och som framgår av den senaste Finansiella Rapporten.
<b>"Konsoliderad Kapitalgrad"</b>	( <i>Consolidated Equity Ratio</i> ) betyder Koncernens konsoliderade kapitalgrad (soliditet), beräknad i enlighet

med samma principer som i den senaste årliga Finansiella Rapporten.

<b>"Kontoförande Institut"</b>	avser en bank eller annan part som är vederbörligen auktoriserad att verka som ett kontoförande institut enligt lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och genom vilken en Innehavare har öppnat ett Avstämningskonto avseende sina Obligationer.
<b>"Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument"</b>	avser lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
<b>"Marknadslån"</b>	avser varje lån eller annan skuldsättning där en enhet emitterar certifikat, konvertibler, efterställda skuldförpliktelser, obligationer eller något annat skuldinstrument (inklusive, för att undvika missförstånd, MTN-program och andra marknadsfinansieringsprogram), under förutsättning i varje särskilt fall att sådana instrument och värdepapper är eller kan bli föremål för handel på Nasdaq Stockholm eller på en annan Reglerad Marknad eller på en oreglerad men erkänd marknadsplats.
<b>"Materiellt Koncernbolag"</b>	betyder Emittenten eller något Dotterbolag vars totala tillgångar enligt den senaste Finansiella Rapporten uppgår till minst fyrtiofem miljoner (45 000 000) SEK.
<b>"Nasdaq Stockholm"</b>	avser den Reglerade Marknaden Nasdaq Stockholm AB (organisationsnummer 556420-8394, 105 78 Stockholm).
<b>"Nettolånebeloppet"</b>	avser lånebeloppet från den Initiala Obligationsemissionen vilket ska, efter att avdrag har gjorts för Transaktionskostnaderna som ska betalas av Emittenten till Bookrunner och Emissionsinstitutet för de tjänster som tillhandahålls i samband med placeringen och emissionen av Obligationerna, överföras till Emittenten och användas i enlighet med Avsnitt 4 ( <i>Användning av Nettolånebeloppet</i> ).



<b>"Nominellt Belopp"</b>	har den betydelse som anges i Punkt 2.1.
<b>"Noteringsfel"</b>	avser den situation där de Ursprungliga Obligationerna inte har blivit noterade på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer (eng. <i>sustainable bond list</i> ) (eller någon annan Reglerad Marknad) inom 60 kalenderdagar efter Första Emissionsdagen.
<b>"Närståendebolag"</b>	avser varje annan Person som, direkt eller indirekt, kontrollerar eller kontrolleras av eller står under direkt eller indirekt gemensam kontroll med sådan specificerad Person. För denna definitions tillämpning betyder <b>"kontroll"</b> , när det används avseende någon Person, befogenheten att styra förvaltningen och riktlinjerna för sådan person, direkt eller indirekt, genom ägande av värdepapper med rösträtt, genom avtal eller på annat sätt; och termerna <b>"kontrollerar"</b> och <b>"kontrolleras"</b> har betydelser motsvarande det föregående.
<b>"Obligation"</b>	avser skuldförbindelser, var och en för det Nominella Beloppet och av den art som fastställs i kapitel 1 paragraf 3 i lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, utgivna enligt och reglerade av dessa Villkor.
<b>"Person"</b>	betyder varje fysisk person, företag, bolag, aktiebolag, joint venture, sammanslutning, konsortium, stiftelse, oregistrerad organisation, regering, eller någon myndighet eller politisk underdivision därav, eller någon annan enhet, oavsett om den har en egen juridisk identitet.
<b>"Redovisningsprinciper"</b>	betyder de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i förordning 1606/2002/EC (eller som på annat sätt antas eller ändras från tid till annan).
<b>"Reglerad Marknad"</b>	avser varje reglerad marknad (som definierat i direktivet 2004/39/EC om marknader för finansiella instrument).

<b>"Ränta"</b>	avser räntan på Obligationerna beräknad i enlighet med Punkt 9.1–9.3.
<b>"Räntebestämningdag"</b>	avser, i förhållande till (i) en Rän-teperiod för vilken en Rän-tesats ska bestämmas, två Bankdagar före den omedelbart föregående Rän-teförfallodagen (eller avseende den första Rän-teperioden, två Bankdagar före Första Emissionsdagen), eller (ii) varje annan period för vilken en Rän-tesats ska bestämmas, två Bankdagar före den första dagen i den perioden (d.v.s. den dag den perioden påbörjas, även om ingen Rän-ta löper på sådan dag).
<b>"Ränteförfallodagar"</b>	avser 28 februari, 28 maj, 28 september och 28 november varje år (förutom den 28 maj 2022 då ränteförfallodagen istället är 30 maj 2022) eller, såvida en sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer vid tillämpning av Bankdagskonventionen (med den första Rän-teförfallodagen den 28 februari 2019 (förkortad första Rän-teperiod) och den sista Rän-teförfallodagen den Slutliga Inlösendagen (förlängd sista Rän-teperiod) (eller annan slutlig Inlösendag före denna dag)).
<b>"Rän-teperiod"</b>	betyder varje period från (men inte medräknad) den Första Emissionsdagen eller någon Rän-teförfallodag och fram till och med nästa påföljande Rän-teförfallodag (eller en kortare period om det är relevant) och, avseende Efterföljande Obligationer, varje period från (men inte medräknad) Rän-teförfallodagen omedelbart före dessas utfärdande och fram till och med nästa påföljande Rän-teförfallodag (eller en kortare period om det är relevant), förutsatt att den sista Rän-teperioden utgör den period som infaller från (men inte medräknad) den 28 februari 2022 och fram till och med den Slutliga Inlösendagen (förlängd sista Rän-teperiod).
<b>"Rän-tesats"</b>	avser en rörlig ränta om STIBOR (3 månader) + 2,85 procent per år, inget STIBOR-golv är tillämpligt men Rän-tesatsen ska, för att undvika missförstånd, aldrig vara lägre än noll.

<b>"SEK"</b>	avser den i Sverige officiella valutan.
<b>"Skriftligt Förfarande"</b>	avser det skriftliga eller elektroniska förfarandet för beslutsfattande bland Innehavarna i enlighet med Avsnitt 16 ( <i>Skriftligt Förfarande</i> ).
<b>"Skuldsättningstest"</b>	är uppfyllt om den Konsoliderade Kapitalgraden beräknas i enlighet med Beräkningsprinciperna för Skuldsättningstest och överstiger 20 procent.
<b>"Slutliga Inlösendagen"</b>	avser den 30 maj 2022, tre och ett halvt (3,5) år efter Första Emissionsdagen.
<b>"STIBOR"</b>	avser:  (a) den tillämpliga procentsats per år som publiceras på Nasdaq Stockholms webbplats för fastställande av STIBOR (eller på annan webbplats som ersätter den) cirka klockan 11.00 på Räntebestämningdagen för erbjudande om insättningar i SEK och för en period som är jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller  (b) om ingen sådan räntesats som anges i stycke (a) ovan finns tillgänglig för den relevanta Ränteperioden, den räntesats beräknad av Emissionsinstitutet (avrundat uppåt med fyra decimaler) som är resultatet av interpolering på linjär basis mellan (i) den tillämpliga skärmräntesats för den längsta perioden (för vilken denna skärmräntesats är tillgänglig) som är kortare än Ränteperioden och (ii) den tillämpliga skärmräntesats för den kortaste perioden (för vilken denna skärmräntesats är tillgänglig) som överstiger den Ränteperioden, cirka klockan 11.00 på Räntebestämningdagen; eller  (c) om ingen räntesats finns tillgänglig för den relevanta Ränteperioden enligt stycke (a) och/eller (b) ovan, det aritmetiska medelvärdet av räntesatserna (avrundade uppåt med fyra decimaler) som erbjuds till Emissionsinstitutet på dess begäran av ledande banker på interbankmarknaden i Stockholm och som skäligen valts

ut av Emissionsinstitutet, för insättningar om SEK 100 000 000 för den relevanta perioden; eller

(d) om inget erbjudande finns tillgängligt enligt stycke (c) ovan, den räntesats som enligt en skälig bedömning av Emissionsinstitutet bäst motsvarar räntesatsen för insättningar i SEK som erbjuds på interbankmarknaden i Stockholm under den relevanta perioden.

### **"Tillåten Skuld"**

avser varje Finansiell Skuldsättning:

(a) relaterad till alla avtal enligt vilka ett Koncernbolag hyr kontorslokaler under förutsättning att sådan Finansiell Skuldsättning uppkommer i den löpande verksamheten för ett sådant Koncernbolag;

(b) som upptagits från ett Koncernbolag;

(c) som uppkommer enligt en derivattransaktion ingången av ett Koncernbolag i samband med skydd mot eller för att dra nytta av några kurs- eller prisfluktuationer där sådan exponering uppkommer i den löpande verksamheten eller med avseende på betalningar som ska göras enligt dessa Villkor eller för likviditetshanteringsändamål (utom, för att undvika missförstånd, någon derivattransaktion som i sig ingåtts i investerings- eller spekulationssyfte);

(d) som uppkommer i den löpande verksamheten genom Förköpsavtal;

(e) som uppkommit i enlighet med dessa Villkor (inkluderande Obligationer utgivna i någon Efterföljande Obligationsemission, om sådan Efterföljande Obligationsemission uppfyller Skuldsättningstestet, kontrollerat *pro forma* inkluderande sådan uppkomst);

(f) som något Koncernbolag ådragit sig om sådan Finansiell Skuldsättning inte är ett Marknadslån och uppfyller Skuldsättningstestet, kontrollerat *pro forma*

inkluderande sådant ådragande eller om sådan Finansiell Skuldsättning är ett Marknadslån, om sådant Marknadslån utfärdats av en förvärvad enhet innan en sådan enhet blev ett Koncernbolag förutsatt att Skuldsättningstestet är uppfyllt kontrollerat *pro forma* inkluderande sådant ådragande (för att undvika missförstånd, om sådant Marknadslån utgör ett obligationslån ska varje utfärdande av efterföljande obligationer (tap issues) under sådant lån också vara tillåtet förutsatt att Skuldsättningstestet (vid tidpunkten för sådan uppkomst) är uppfyllt, kontrollerat *pro forma* inkluderande sådant ådragande); eller

(g) som Emittenten ådragit sig om sådan Finansiell Skuldsättning är ett Marknadslån (inkluderande, för att undvika missförstånd, varje utfärdande av efterföljande obligationer (tap issues) under något av Emittentens utestående obligationslån) om (i) Skuldsättningstestet är uppfyllt, kontrollerat *pro forma* inkluderande sådant ådragande och om sådant Marknadslån (ii) rangordnas *pari passu* med, eller är efterställt, Emittentens förpliktelser enligt dessa Villkor.

<b>"Transaktionskostnader"</b>	betyder alla avgifter, kostnader och utgifter som Emittenten ådragit sig i samband med den Initiala Obligationsemissionen eller en Efterföljande Obligationsemission.
<b>"Uppsägningsgrundande händelse"</b>	<i>(Event of default)</i> avser en händelse eller omständighet som specificeras i Punkt 12.1.
<b>"Ursprunglig Obligation"</b>	avser varje Obligation som emitteras på Första Emissionsdagen.
<b>"Väsentlig Negativ Effekt"</b>	avser en väsentlig negativ effekt på (a) rörelsen, den finansiella ställningen eller verksamheten i Koncernen som helhet, (b) Emittentens förmåga eller villighet att fullgöra och efterfölja sina betalnings- och andra åtaganden enligt dessa Villkor eller (c) giltigheten eller verkställbarheten av dessa Villkor.

## "Ändring av kontroll-händelse"

avser en händelse eller serie av händelser som innebär att en eller fler Personer (annan än Huvudaktieägaren) agerande tillsammans, förvärvar kontroll över Emittenten och där "**kontroll**" betyder (a) att förvärva eller kontrollera, direkt eller indirekt, mer än 50 procent av rösterna i Emittenten, eller (b) rätten att, direkt eller indirekt, tillsätta eller avsätta hela eller majoriteten av ledamöterna i Emittentens styrelse; dock ska ingen Ändring av kontroll-händelse inträffa så länge Huvudaktieägaren, direkt eller indirekt, innehar 40 procent eller mer av rösterna i Emittenten.

### 1.2. Tolkning

1.2.1. Såvida inte annat anges, innebär varje hänvisning i dessa Villkor till:

- (a) "**tillgångar**", nuvarande och framtida fastigheter, intäkter och rättigheter av alla slag;
- (b) avtal eller instrument utgör en hänvisning till ifrågavarande avtal eller instrument, från tid till annan, oavsett om det gjorts tillägg, ändringar, förnyelser, förlängningar, omformuleringar eller ersättningar;
- (c) en "**föreskrift**" innefattar varje författning, föreskrift, regel eller officiellt direktiv (oavsett om denna har ställning som lag eller ej) från något statligt, mellanstatligt eller överstatligt organ, annan myndighet eller organisation;
- (d) en bestämmelse i lag är en hänvisning till ifrågavarande bestämmelse, som den vid varje tillfälle är avfattad, oavsett om den har ändrats eller återutfärdats; och
- (e) en tid på dagen är en hänvisning till Stockholmstid.

1.2.2. En Uppsägningsgrundande händelse fortsätter att föreligga så länge den inte har avhjälpats eller avståtts från att åberopas.

1.2.3. Vid bedömningen av om en gräns eller ett tröskelvärde som anges i SEK har uppnåtts eller överskridits, ska belopp i en annan valuta beräknas enligt växelkursen från föregående Bankdag för sådan valuta mot SEK, såsom publicerats av Riksbanken på deras hemsida ([www.riksbank.se](http://www.riksbank.se)). Om ingen sådan kurs finns tillgänglig, ska den senast publicerade kursen användas istället.

1.2.4. Ett meddelande ska anses vara ett pressmeddelande om det omedelbart offentliggörs för allmänheten inom Sverige på ett icke-diskriminerande sätt.

- 1.2.5. Inget dröjsmål eller underlåtenhet av Agenten eller av någon Innehavare att utöva någon rättighet eller rättsmedel enligt dessa Villkor ska försämra eller innebära ett avstående av någon sådan rättighet eller rättsmedel.

## 2. OBLIGATIONSBELOPPET OCH BETALNINGSÅTAGANDEN

- 2.1. Obligationslånets sammanlagda belopp är ett belopp om upp till en och en halv miljard (1 500 000 000) SEK som kommer att utgöras av Obligationer, vardera med ett nominellt belopp om etthundratusen (100 000) SEK eller av hela multiplar av detta belopp ("**Nominellt Belopp**"). Det totala nominella beloppet av de Ursprungliga Obligationerna är sexhundra miljoner (600 000 000) SEK (den "**Initiala Obligationsemissionen**"). Alla Ursprungliga Obligationer emitteras mot full betalning till ett emissionspris om etthundra (100) procent av det Nominella Beloppet. ISIN-koden för Obligationerna är SE0011974351. Den minsta tillåtna investeringen i samband med den Initiala Obligationsemissionen är en miljon etthundratusen (1 100 000) SEK.
- 2.2. Emittenten kan vid ett eller flera tillfällen efter Första Emissionsdagen utfärda Efterföljande Obligationer enligt dessa Villkor intill dess att det totala beloppet i sådan Efterföljande Obligationsemission(er) och den Initiala Obligationsemissionen motsvarar en och en halv miljard (1 500 000 000) SEK alltid förutsatt att (i) ingen Uppsägningsgrundande händelse är pågående eller skulle följa av utgången av en anståndsperiod, uppsägning, tillkomsten av något beslut eller någon kombination av det föregående eller av den Efterföljande Obligationsemissionen; och (ii) att Skuldsättningstestet (beräknat *pro forma* inkluderande sådan emission) är uppfyllt. Efterföljande Obligationer ska utfärdas enligt dessa Villkor och, för att undvika missförstånd, den ISIN-kod, Räntesats, Nominellt Belopp och slutligt förfall som är tillämpligt på de Ursprungliga Obligationerna ska tillämpas även på Efterföljande Obligationer. Priset på Efterföljande Obligationer kan sättas till det Nominella Beloppet eller med rabatt eller till ett högre pris än det Nominella Beloppet.
- 2.3. Emittenten förbinder sig att lösa in Obligationerna, att erlagga Ränta samt att i övrigt agera i enlighet med samt iaktta dessa Villkor.
- 2.4. Obligationerna är utgivna i SEK och varje Obligation konstitueras genom dessa Villkor.
- 2.5. Genom att teckna Obligationer, samtycker varje ursprunglig Innehavare till att Obligationerna ska dra nytta av och vara föremål för dessa Villkor och genom att förvärva Obligationer bekräftar varje efterföljande Innehavare dessa Villkor.

## 3. OBLIGATIONERNAS STATUS

Obligationerna utgör direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och ska vid var tid, ur förmånsrättshänseende, rangordnas åtminstone *pari passu* med alla direkta,

allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och utan någon preferens mellan dem.

#### **4. ANVÄNDNING AV NETTOLÅNEBELOPPET OCH VILLKOR FÖR UTBETALNING**

- 4.1. Nettolånebeloppet ska användas i enlighet med Emittentens Gröna Ramverk. Lånebeloppet från varje Efterföljande Obligationsemission ska användas för samma ändamål.
- 4.2. Emittenten ska tillhandahålla Agenten följande, före klockan 15.00, fyra (4) Bankdagar före Första Emissionsdagen:
- (a) Villkoren vederbörligen signerade av Emittenten och Agenten;
  - (b) En kopia av ett styrelsebeslut där Emittentens styrelse godkänner emissionen av de Ursprungliga Obligationerna, Obligationernas villkor (inklusive Villkoren), och beslutar att befullmäktiga relevant(a) person(er) att ingå sådana dokument och alla andra dokument nödvändiga i samband därmed;
  - (c) Emittentens bolagsordning och registreringsbevis (på datumet för (b)); och
  - (d) En kopia på det Gröna ramverket, uppdragsavtalet med CICERO och den utvärdering (eng. *second opinion*) som utfärdats av CICERO avseende det Gröna Ramverket.
- 4.3. Före kl. 09.00, tre (3) Bankdagar före den relevanta Emissionsdagen för varje Efterföljande Obligation ska Emittenten tillhandahålla Agenten med följande:
- (a) en kopia av ett styrelsebeslut där Emittentens styrelse godkänner emissionen av de Efterföljande Obligationerna och beslutar att ingå nödvändiga dokument i samband därmed;
  - (b) Emittentens bolagsordning och registreringsbevis (på datumet för (a)); och
  - (c) ett intyg från Emittenten som bekräftar att (i) ingen Uppsägningsgrundande händelse är pågående eller skulle följa av utgången av en anståndsperiod, uppsägning, tillkomsten av något beslut eller någon kombination av det föregående eller av den Efterföljande Obligationsemissionen; och (ii) att Skuldsättningstestet (beräknat *pro forma* inkluderande sådan emission) är uppfyllt.
- 4.4. Agenten ska utan dröjsmål bekräfta till Emissionsinstitutet när villkoren i Punkt 4.2 eller 4.3, i tillämpligt fall, har fullgjorts.



## **5. OBLIGATIONERNA OCH DERAS ÖVERLÅTBARHET**

- 5.1. Varje Innehavare är bunden till dessa Villkor utan att det finns några ytterligare åtgärder som måste vidtas eller formaliteter som ska uppfyllas.
- 5.2. Obligationerna är fritt överlåtbara. Alla överlåtelser av Obligationer sker i enlighet med dessa Villkor och dessa Villkor är automatiskt tillämpliga i förhållande till mottagaren av Obligationerna vid fullgjord överlåtelse.
- 5.3. Vid en överlåtelse av Obligationer övergår alla rättigheter och skyldigheter relaterade till sådana Obligationer enligt dessa Villkor automatiskt till mottagaren.
- 5.4. Obligationerna har inte och kommer inte att registreras enligt U.S. Securities Act 1933 i aktuell lydelse. Obligationerna får inte erbjudas, säljas eller överlämnas i USA eller till person skattskyldig i USA eller för sådan persons räkning.
- 5.5. Inga åtgärder vidtas i någon jurisdiktion som skulle, eller är avsedda att, tillåta ett publikt erbjudande av Obligationerna eller tillåta innehav, spridning eller distribution av handlingar eller annat material som rör Emittenten eller Obligationerna, i en annan jurisdiktion än Sverige, i vilken jurisdiktion åtgärd för detta syfte krävs. Varje Innehavare måste informera sig om, och iaktta, varje tillämplig restriktion att överlåta material avseende Emittenten eller Obligationerna (beroende på t.ex. dess nationalitet, hemvist, folkbokföringsadress eller säte(n)). Varje Innehavare måste på egen bekostnad tillse att sådana restriktioner följs.
- 5.6. Till undvikande av missförstånd, och utan hinder av det ovanstående, kan en Innehavare som påstås ha köpt Obligationer i strid med tillämpliga tvingande begränsningar, ändå utnyttja sin rösträtt i enlighet med dessa Villkor och ska ha rätt att utöva sina fulla rättigheter som en Innehavare i varje särskilt fall, fram tills påståendena har undanröjts eller bekräftats.

## **6. KONTOFÖRING AV OBLIGATIONER**

- 6.1. Obligationerna kommer förvaras för Innehavarnas räkning på Innehavarnas respektive Avstämningskonto och inga fysiska Obligationer kommer att ges ut. Obligationerna kommer att registreras enligt lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Begäran om registrering relaterade till Obligationerna ska riktas till ett Kontoförande Institut.
- 6.2. Den som genom överlåtelse, pant eller annan säkerhet, eller i enlighet med bestämmelserna i Föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev, eller på annat sätt har förvärvat en rättighet att erhålla betalning i enlighet med en Obligation ska registrera rätten att erhålla betalning i enlighet med lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

- 6.3. Emittenten (och Agenten när den har sådan rätt enligt CSD:s tillämpliga regelverk) ska vara berättigad att erhålla information från skuldboken avseende Obligationerna som förs av CSD. På Agentens begäran ska Emittenten snarast inhämta och lämna sådan information till Agenten.
- 6.4. I samband med ett Innehavarmöte eller något Skriftligt Förfarande, eller i syfte att kunna hålla sådana, ska Emissionsinstitutet vara berättigat till information avseende Obligationerna, från skuldboken som förs av CSD. Om Agenten inte på annat sätt får information från sådan skuldbok som upprättats med anledning av dessa Villkor, ska Emissionsinstitutet på begäran av Agenten ta fram information från skuldboken och tillhandahålla Agenten.
- 6.5. Emittenten ska ge nödvändig fullmakt till sådana personer som enligt Agentens meddelande är anställda av Agenten, för att sådana personer självständigt ska kunna erhålla information direkt från skuldregistret som förs av CSD avseende Obligationerna. Emittenten får inte återkalla en sådan fullmakt om inte Agenten har föreskrivit det eller Innehavarna ger sitt tillstånd.
- 6.6. På begäran av Agenten, ska Emittenten snarast instruera Emissionsinstitutet att erhålla information från skuldboken som förs av CSD avseende Obligationerna och tillhandahålla Agenten med sådan information.
- 6.7. Emittenten (och Agenten, när den har sådan rätt enligt CSD:s tillämpliga regelverk) får endast använda informationen som hänvisas till i Punkt 6.3 i syfte att fullgöra sina förpliktelser och utöva sina rättigheter i enlighet med dessa Villkor och ska inte avslöja sådan information till någon Innehavare eller tredje part om det inte är nödvändigt för sådant syfte.

## **7. RÄTT ATT AGERA PÅ UPPDRAG AV EN INNEHAVARE**

- 7.1. Om någon annan Person än en Innehavare vill utöva några rättigheter enligt dessa Villkor, måste denne erhålla en fullmakt (eller, i tillämpliga fall, en sammanhängande kedja av fullmakter), ett intyg från den behöriga förvaltaren eller annat tillräckligt bevis om bemyndigande för sådan Person.
- 7.2. En Innehavare kan utfärda en eller flera fullmakter till tredje parter att företräda Innehavaren beträffande vissa eller samtliga av Obligationerna som denne innehar. Sådant ombud kan agera självständigt enligt dessa Villkor beträffande de Obligationer för vilka sådant ombud är berättigad att företräda Innehavaren.
- 7.3. Agenten behöver endast översiktligt kontrollera en fullmakt, eller annat sådant bevis om bemyndigande som har lämnats till Agenten enligt Punkt 7.1 och 7.2, och får, om inte annat tydligt framgår av dess innehåll, anta att handlingen vederbörligen godkänts, är giltig, inte har återkallats eller ersatts och att den är i full kraft och har full verkan.

## **8. BETALNINGAR AVSEENDE OBLIGATIONERNA**

- 8.1. Varje betalning eller återbetalning enligt dessa Villkor, eller belopp som förfallit avseende en inlösen av några Obligationer, ska ske till sådan Person som är registrerad som Innehavare på den Avstämningsdag som infaller dagen före den relevanta betalningsdagen, eller till sådan annan Person som är registrerad hos CSD den dagen med rätt att erhålla den relevanta betalningen, återbetalningen eller inlösenbeloppet.
- 8.2. Om en Innehavare genom ett Kontoförande Institut har registrerat att kapitalbelopp, Ränta och annan betalning som ska göras enligt dessa Villkor ska deponeras på ett visst bankkonto kommer sådana depositioner att effektueras av CSD på den relevanta betalningsdagen. I andra fall kommer betalningar att överföras av CSD till Innehavaren på den adress som finns registrerad hos CSD på Avstämningsdagen. Skulle CSD, på grund av försening å Emittentens vägnar eller på grund av något annat hinder, inte kunna effektuera betalningar i enlighet med vad som nämnts ovan, ska Emittenten tillse att sådana belopp betalas ut till de Personer som är registrerade som Innehavare på den relevanta Avstämningsdagen så snart som möjligt efter att sådant hinder undanröjts.
- 8.3. Om, på grund av något hinder för CSD, Emittenten inte kan göra en betalning eller återbetalning, kan sådan betalning eller återbetalning skjutas upp till dess hindret har undanröjts. Ränta ska löpa under uppskjutandet enligt Punkt 9.4.
- 8.4. Om betalning eller återbetalning sker i enlighet med denna Avsnitt 8 (*Betalningar avseende obligationerna*) ska Emittenten och CSD anses ha fullgjort sin skyldighet att betala, oberoende av om sådan utbetalning gjordes till en Person som inte hade rätt att ta emot sådant belopp, såvida inte Emittenten eller CSD (beroende på situationen) var medveten om att betalningen skedde till en Person som inte hade rätt att ta emot sådant belopp.
- 8.5. Emittenten ska betala eventuell stämpelskatt och andra offentliga avgifter som uppstår i samband med den Initiala Obligationsemissionen eller en Efterföljande Obligationsemission, men inte när det gäller handel på andrahandsmarknaden (förutom i den utsträckning som krävs enligt tillämplig lag), och ska dra av eventuell tillämplig källskatt som ska betalas enligt lag. Emittenten ska inte vara skyldig att återbetala någon stämpelskatt eller offentlig avgift eller att räkna upp några betalningar enligt dessa Villkor till följd av någon källskatt, offentlig pålaga eller liknande.

## **9. RÄNTA**

- 9.1. På de Ursprungliga Obligationerna löper Ränta enligt Räntesatsen på det Nominella Beloppet från, men inte inräknad, Första Emissionsdagen till och med den relevanta Inlösendagen. Efterföljande Obligation ska dock generera Ränta enligt Räntesatsen från, men inte inräknad, Ränteförfallodagen som infaller omedelbart före dess emittering till och med den relevanta Inlösendagen.

- 9.2. Räkna ackumuleras under en Ränkteperiod. Betalning av Räkntan avseende Obligationerna ska ske kvartalsvis i efterskott till Innehavarna på varje Ränteförfallodag för den föregående Ränkteperioden.
- 9.3. Räkna ska beräknas på basis av det faktiska antalet kalenderdagar i den Ränkteperiod avseende vilken betalning ska ske dividerat med 360 (faktisk/360-dagarsbasis).
- 9.4. Om Emittenten inte betalar något belopp denne är skyldig att erlægga enligt dessa Villkor senast på den aktuella förfallodagen, ska dröjsmålsränta löpa på det förfallna beloppet från, men inte inräknad, förfallodagen till och med dagen för faktisk betalning med en räntesats som är tvåhundra (200) punkter högre än Räntesatsen. Upplupen dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras. Ingen dröjsmålsränta utgår om underlåtelser att betala endast är hänförlig till Agenten eller CSD, i vilket fall Räntesatsen ska tillämpas i stället.

## **10. INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV OBLIGATIONERNA**

### **10.1. Inlösen på förfallodagen**

Emittenten ska lösa in samtliga, och inte endast vissa, av Obligationerna i deras helhet på den Slutliga Inlösendagen (eller, i den mån sådan dag inte är en Bankdag och om det är tillåtet enligt CSD:s tillämpliga regelverk, på den Bankdag som följer av en tillämpning av Bankdagskonventionen, och annars på den nästföljande Bankdagen) med ett belopp per Obligation motsvarande det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Räknta.

### **10.2. Koncernbolagens köp av Obligationer**

Varje Koncernbolag kan, med förbehåll för tillämplig lag, när som helst och till vilket pris som helst köpa Obligationer. Obligationer som innehas av ett Koncernbolag får efter sådant Koncernbolags gottfinnande behållas, säljas eller, om Obligationerna innehas av Emittenten, annulleras.

### **10.3. Förtida inlösen på Emittentens begäran (köpoption)**

- 10.3.1. Emittenten får lösa in alla, men inte endast vissa, av Obligationerna i deras helhet på en Bankdag som infaller på eller efter det datum som infaller etthundratjugo (120) kalenderdagar före den Slutliga Inlösendagen, till ett pris motsvarande det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Räknta, förutsatt att sådan förtida inlösen är finansierad, helt eller delvis genom att Emittenten utfärdar Marknadslån i vilket/vilka Innehavarna ska ha möjlighet att delta (dock med förbehåll för Emittentens tilldelningsbeslut).
- 10.3.2. Inlösen enligt Punkt 10.3.1 ska göras genom att Emittenten ger Innehavarna och Agenten underrättelse minst femton (15) Bankdagar dessförinnan. En sådan underrättelse ska ange Inlösendagen och den relevanta Avstämningsdagen och

kan inte återkallas men får, efter Emittentens gottfinnande, innehålla ett eller flera villkor som först måste uppfyllas. Vid tidpunkten för utgången av en sådan underrättelse och uppfyllandet av villkoren som först måste uppfyllas (om sådana finns), är Emittenten förpliktad att lösa in Obligationerna i deras helhet med tillämpligt belopp.

#### 10.4. **Obligatorisk inlösen på grund av en Ändring av kontroll-händelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel (säljoption)**

- 10.4.1. Om en Ändring av kontroll-händelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel inträffar, har varje Innehavare rätt att kräva att samtliga, men inte endast vissa, av Innehavarens Obligationer löses in (varvid Emittenten har skyldighet att lösa in sådana Obligationer) till ett pris per Obligation motsvarande etthundraen (101) procent av det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Ränta under en period om trettio (30) kalenderdagar från en underrättelse från Emittenten om Ändring av kontroll-händelsen, Avnoteringshändelsen eller Noteringsfelet (beroende på situationen) enligt Punkt 11.10.1 (e). Perioden om trettio (30) kalenderdagar får inte inledas tidigare än när Ändring av kontroll-händelsen, Avnoteringshändelsen eller Noteringsfelet inträffar.
- 10.4.2. Underrättelsen från Emittenten enligt Punkt 11.10.1 (e) ska specificera inlösendatumet och inkludera instruktioner om de åtgärder som en Innehavare måste vidta om denne vill ha sina Obligationer inlösta. Om en Innehavare har begärt det, och agerat i enlighet med instruktionerna i underrättelsen från Emittenten, ska Emittenten, eller en Person som utsetts av Emittenten, lösa in de aktuella Obligationerna och inlösenbeloppet ska förfalla till betalning på inlösendatumet som specificerats i underrättelsen som givits av Emittenten enligt Punkt 11.10.1 (e). Inlösendatumet ska inte infalla senare än tjugo (20) Bankdagar efter utgången av den period som refereras till i Punkt 10.4.1.
- 10.4.3. Emittenten ska uppfylla kraven i tillämplig värdepapperslagstiftning eller föreskrifter i samband med inlösen av Obligationerna. I den mån bestämmelserna i sådana lagar och föreskrifter står i konflikt med bestämmelserna i denna Punkt 10.4, ska Emittenten följa tillämplig värdepapperslagstiftning och föreskrifter och kommer inte anses ha brutit mot sina skyldigheter enligt denna Punkt 10.4 på grund av regelkonflikten.
- 10.4.4. Obligationer som lösts in av Emittenten enligt denna Punkt 10.4 får efter Emittentens gottfinnande behållas, säljas eller annulleras i enlighet med Punkt 10.2.
- 10.4.5. Emittenten ska inte vara tvungen att inlösa några Obligationer i enlighet med denna Punkt 10.4, om en tredje part i samband med en Ändring av kontroll-händelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel erbjuder sig att förvärva Obligationerna på det sätt och på de villkor som anges i denna Punkt 10.4 (eller på villkor som är mer fördelaktiga för Innehavarna) och förvärvar alla Obligationer som ska förvärfvas i enlighet med sådant erbjudande. Om Obligationerna som ska förvärfvas inte förvärfvas inom de tidsfrister som anges i denna Punkt 10.4, ska

Emittenten lösa in sådana Obligationer inom fem (5) Bankdagar efter utgången av tidsfristen.

## 11. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

Så länge någon Obligation är utestående, förbinder sig Emittenten att följa de särskilda åtaganden som anges i detta Avsnitt 11.

### 11.1. Överföringar

Emittenten ska inte, och ska tillse att inget av Dotterbolagen, (i) betalar någon utdelning på aktier, (ii) återköper några av sina egna aktier, (iii) nedsätter sitt aktiekapital eller annat bundet eget kapital med återbetalning till aktieägarna, (iv) återbetalar kapitalbelopp eller betalar ränta på några aktieägarlån (för att undvika missförstånd, ett Marknadslån är inte att anse som ett aktieägarlån även om en aktieägare är en av borgenärerna), (v) beviljar några lån annat än till Koncernbolag eller (vi) gör någon annan liknande värdeöverföring till Emittentens eller Dotterbolagens direkta och indirekta aktieägare eller Närstående bolag till sådana direkta och indirekta aktieägare (punkterna (i) - (vi) ovan benämns gemensamt och individuellt som en "**Begränsad Betalning**"), dock kan varje sådan Begränsad Betalning göras, om sådan Begränsad Betalning är tillåten enligt lag och ingen Uppsägningsgrundande händelse är pågående eller skulle följa av sådan Begränsad Betalning, av:

(a) varje Koncernbolag, förutsatt att sådan Begränsad Betalning görs till ett Koncernbolag och, om den görs av ett Dotterbolag som inte är direkt eller indirekt helägt av Emittenten, görs på *pro rata*-basis, och

(b) Emittenten, förutsatt att Skuldsättningstestet (beräknat på *pro forma*-basis inkluderande den relevanta Begränsade Betalningen) är uppfyllt.

### 11.2. Finansiell Skuldsättning

Emittenten ska inte, och ska säkerställa att inget av Dotterbolagen, ådrar sig någon ny, eller förlänger någon existerande, Finansiell Skuldsättning, dock förutsatt att Koncernbolagen har rätt att ådra sig, eller förlänga Finansiell Skuldsättning som utgör Tillåten Skuld.

### 11.3. Upptagande av pant eller säkerhet

Emittenten ska inte, och ska säkerställa att inget av Dotterbolagen, bibehåller, förlänger eller tillhandahåller någon garanti eller säkerhet över någon av sina eller deras nuvarande eller framtida tillgångar för att säkerställa ett eller flera Marknadslån.

### 11.4. Belåningsgradstest

Emittenten ska säkerställa att Belåningsgradstestet är uppfyllt.

#### 11.5. **Notering av Obligationer**

Emittenten ska tillse att (i) de Ursprungliga Obligationerna utfärdade i den Initiala Obligationsemissionen upptas på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer (eng. *sustainable bond list*) eller, om sådant upptagande till handel inte är möjligt att få eller bibehålla, blir upptagna till handel på någon annan Reglerad Marknad inom tolv (12) månader efter Första Emissionsdagen, (ii) att Obligationerna när de väl upptagits till handel på den relevanta Reglerade Marknaden, fortsätter att vara noterade där (dock, beaktat de regler och föreskrifter för den relevanta Reglerade Marknaden och CSD (i aktuell lydelse från tid till annan) som förhindrar handel med Obligationerna i nära anslutning till inlösen av Obligationerna) och (iii) att vid någon Efterföljande Obligationsemission, (förutsatt att de Ursprungliga Obligationerna har blivit noterade), mängden noterade Obligationer på den relevanta Reglerade Marknaden snarast, och inte senare än tjugo (20) Bankdagar efter relevant emissionsdatum, ökar i motsvarande mån.

#### 11.6. **Koncernens verksamhet**

Emittenten ska tillse att inga väsentliga förändringar sker beträffande Koncernens generella verksamhet såsom den pågick på Första Emissionsdagen, förutsatt att en sådan väsentlig förändring skulle ha en Väsentlig Negativ Effekt.

#### 11.7. **Avyttring av tillgångar**

Emittenten ska inte, och ska tillse att inget Materiellt Koncernbolag, säljer eller på annat sätt avyttrar aktier i något Materiellt Koncernbolag eller alla eller väsentligen alla sina eller något Materiellt Koncernbolags tillgångar eller verksamheter till någon Person som inte är Emittenten eller något av de helägda Dotterbolagen, om inte transaktionen genomförs till skäligt marknadsvärde och på sedvanliga villkor för sådan transaktion och förutsatt att den inte har Väsentlig Negativ Effekt. Emittenten ska underrätta Agenten om varje sådan transaktion och, på Agentens begäran, tillhandahålla Agenten den information relaterad till transaktionen som Agenten skäligen bedömer nödvändig.

#### 11.8. **Mellanhavanden med närstående parter**

Emittenten ska, och ska tillse att Dotterbolagen, utför alla mellanhavanden med de direkta och indirekta aktieägarna i Koncernbolagen (förutom när sådan aktieägare är ett annat Koncernbolag), och/eller några Närståendebolag till sådana direkta och indirekta aktieägare, på armlängds avstånd.

#### 11.9. **Regelefterlevnad med mera**

Emittenten ska, och ska tillse att Dotterbolagen, (i) i alla väsentliga avseenden följer alla lagar och föreskrifter som är tillämpliga från tid till annan och (ii) erhåller, bibehåller, och i alla väsentliga avseenden följer villkoren för varje bemyndigande, godkännande, licens eller annat tillstånd som krävs för den verksamhet som utförs av ett Koncernbolag.

#### 11.10. **Finansiell rapportering med mera**

##### 11.10.1. Emittenten ska:

- (a) upprätta och tillhandahålla den årliga reviderade konsoliderade koncernredovisningen samt Emittentens reviderade årsredovisning, inklusive en resultaträkning, en balansräkning, en kassaflödesanalys och ledningens kommentar eller rapport från Emittentens styrelse, på sin webbplats senast fyra (4) månader efter utgången av varje räkenskapsår;
- (b) upprätta och tillhandahålla Koncernens kvartalsrapporter och Emittentens delårsrapporter, inklusive en resultaträkning, en balansräkning och ledningens kommentar eller en rapport från Emittentens styrelse, och, avseende Koncernen, en kassaflödesanalys, på sin webbplats senast två (2) månader efter varje relevant delårsperiods avslut;
- (c) hålla den senaste versionen av dessa Villkor (inklusive dokument som ändrar Villkoren), alla versioner av det Gröna Ramverket samt CICEROs utvärdering (eng. *second opinion*) av det Gröna Ramverket, tillgängliga på Koncernens webbplats;
- (d) utfärda ett Efterlevnadsintyg till Agenten (i) när en Finansiell Rapport tillhandahålls, (ii) i samband med betalning av en Begränsad Betalning eller ådragandet av Finansiell Skuldsättning som kräver att Skuldsättningstestet är uppfyllt och (iii) på Agentens begäran, inom tjugo (20) kalenderdagar från sådan begäran;
- (e) snarast underrätta (a) Agenten och Innehavarna när Emittenten blir medveten om inträffandet av en Ändring av kontroll-händelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel och (b) Agenten när Emittenten blir medveten om inträffandet av en Uppsägningsgrundande händelse, och ska tillhandahålla Agenten sådan ytterligare information som Agenten rimligen kan begära efter mottagandet av en sådan underrättelse; och
- (f) upprätta de Finansiella Rapporterna i enlighet med Redovisningsprinciperna och tillhandahålla dem i enlighet med Nasdaq Stockholms regler och föreskrifter (eller någon annan Reglerad Marknad) (ändrade från tid till annan) och lag (2007:528) om värdepappersmarknaden (ändrad från tid till annan).



11.10.2. Emittenten ska meddela Agenten om varje transaktion som avses i punkten 11.7 (*Avyttring av tillgångar*) och skall, på Agentens begäran, tillhandahålla Agenten med (i) all information som Agenten rimligtvis finner nödvändig och som rör transaktionen i fråga, och (ii) ett ställningstagande av Emittenten som utvisar huruvida transaktionen utförts på armslängds avstånd och på marknadsmässiga villkor för en sådan transaktion och huruvida transaktionen har en Väsentlig Negativ Effekt eller inte. Agenten får anta att all information som Emittenten lämnar är korrekt och Agenten har inget ansvar för och ingen skyldighet att undersöka korrektheten eller fullständigheten avseende sådan information. Agenten ansvarar inte för utvärdering av om transaktionen utförts på armslängds avstånd och på marknadsmässiga villkor för en sådan transaktion eller om transaktionen har en Väsentlig Negativ Effekt, men är bunden av Emittentens ställningstagande enligt ovan.

### 11.11. **Agentavtal**

11.11.1. Emittenten ska, i enlighet med Agentavtalet:

- (a) betala arvode till Agenten,
- (b) kompensera Agenten för kostnader, förluster och förpliktelser;
- (c) förse Agenten med all information som rimligen begärts av, eller annars är erforderlig att leverera till Agenten, och
- (d) inte agera på ett sätt som skulle ge Agenten en laglig eller avtalsenlig rätt att säga upp Agentavtalet.

11.11.2. Emittenten och Agenten ska inte komma överens om att ändra några bestämmelser i Agentavtalet utan föregående samtycke från Innehavarna, om en sådan ändring skulle skada Innehavarnas intressen.

### 11.12. **CSD-relaterade åtaganden**

Emittenten ska hålla Obligationerna registrerade hos en CSD och följa alla dess föreskrifter som är tillämpliga i förhållande till Emittenten från tid till annan.

## 12. **UPPSÄGNING AV OBLIGATIONERNA**

12.1. Agenten är berättigad att, och ska efter en skriftlig begäran från en Innehavare (eller flera Innehavare) representerande minst femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet (sådan begäran kan bara giltigt göras av en Person som Innehavare på den andra Bankdagen efter den dag då begäran mottages av Agenten och ska, om den görs av flera Innehavare, göras av dem gemensamt) eller efter en instruktion eller ett beslut enligt Punkt 12.6 eller 12.7, för Innehavarnas räkning, säga upp Obligationerna och förklara alla, men inte endast vissa, av Obligationerna förfallna till betalning omedelbart eller vid sådant senare

datum som Agenten bestämmer (sådan senare datum får dock inte infalla senare än 20 Bankdagar från dagen för Agentens förklaring), om:

(a) **Utebliven betalning:**

Emittenten underlåter att erlagga ett belopp på dess förfallodag enligt dessa Villkor, om inte underlåtenheten att betala har orsakats av ett tekniskt eller administrativt fel som avhjälpas inom fem (5) Bankdagar från förfallodagen;

(b) **Övriga åtaganden:**

Emittenten på annat sätt (förutom enligt vad som anges i Punkt 4.1 eller Punkt 12.1 (a)) inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med dessa Villkor, såvida inte det bristande fullgörandet (i) går att avhjälpa och (ii) är avhjälpt inom femton (15) Bankdagar av det tidigare av Agentens underrättelse och att Emittenten blivit medveten om det bristande fullgörandet (om underlåtenheten eller överträdelsen inte är möjlig att avhjälpa, får Agenten förklara Obligationerna förfallna utan sådan föregående begäran);

(c) **Betalningsfallissemang och *cross- acceleration*:**

(i) någon av Koncernbolagens Finansiella Skuldsättning betalas inte när den förfaller till betalning och inte heller inom någon ursprungligen tillämplig anståndsfrist, eller förklaras förfalla, eller på annat sätt förfaller, till betalning innan angivet förfalldatum som ett resultat av en Uppsägningsgrundande händelse, oavsett formulering, i något dokument som är relaterat till Finansiell Skuldsättning hos något Koncernbolag; eller

(ii) någon säkerhet över något Koncernbolags tillgång som säkerställer Finansiell Skuldsättning verkställs;

dock förutsatt att beloppet avseende den Finansiella Skuldsättning som avses i (i) och (ii) ovan, individuellt eller sammanlagt överstiger ett belopp motsvarande tio miljoner (10 000 000) SEK och förutsatt att det inte tillämpas på någon Finansiell Skuldsättning till ett Koncernbolag;

(d) **Insolvens:**

(i) något Materiellt Koncernbolag är oförmöget eller förklarar sig vara oförmöget att betala sina skulder i den takt de förfaller till betalning eller förklaras vara oförmöget att betala sina skulder enligt gällande lag, ställer in sina betalningar, eller, på grund av faktiska eller förväntade finansiella svårigheter, inleder förhandlingar med sina fordringsägare (annat än enligt dessa Villkor) i syfte att senarelägga betalning avseende sin Finansiella Skuldsättning; eller

(ii) ett moratorium utfärdas avseende något Materiellt Koncernbolags Finansiella Skuldsättning;

- (e) **Insolvensförfaranden:** Någon bolagsrättslig åtgärd, konkurs, rättsligt förfarande eller annat liknande förfarande vidtas (förutom (i) sådant förfarande eller sådan framställning som på goda grunder kan bestridas och som upphävs, skjuts upp eller ogillas inom 30 kalenderdagar efter att sådant förfarande inleddes eller, om tidigare datum, den dag då det tillkännagavs och (ii), vid frivillig likvidation avseende Dotterbolagen,) avseende:
- (i) betalningsinställelse, likvidation, upplösning eller företagsrekonstruktion (genom frivillig uppgörelse, ackord eller liknande) av något Materiellt Koncernbolag;
  - (ii) utnämning av en likvidator, konkursförvaltare, rekonstruktör, förvaltare eller annan liknande funktion för något Materiellt Koncernbolag eller någon av dess tillgångar, eller
  - (iii) likartat förfarande eller åtgärd vidtas i någon jurisdiktion avseende ett Materiellt Koncernbolag;
- (f) **Fusioner och delningar:**
- (i) ett beslut fattas om att ett Materiellt Koncernbolag ska fusioneras eller delas in i ett bolag som inte är ett Koncernbolag, om inte Agenten före beslutet har givit sitt skriftliga medgivande om sådan fusion och/eller delning (där sådant medgivande inte får vägras eller fördröjas på oskäligen grunder, och där medgivande inte ska uppfattas som ett avstående från de rättigheter som tillkommer de berörda borgenärerna enligt vid tiden tillämplig lagstiftning); eller
  - (ii) Emittenten fusioneras med någon annan Person, eller är föremål för en delning, som resulterar i att Emittenten inte är det övertagande bolaget;
- (g) **Borgenärsprocess:** Expropriation, kvarstad, beslag, utmätning eller verkställighet, eller en likartad process i någon jurisdiktion som påverkar någon tillgång eller tillgångar i något Materiellt Koncernbolag med ett sammanlagt värde om minst tio miljoner (10 000 000) SEK och som inte upphävs inom loppet av trettio (30) kalenderdagar;
- (h) **Omöjlighet eller olaglighet:** Det är eller blir omöjligt eller olagligt för Emittenten att fullgöra eller utföra någon av bestämmelserna i dessa Villkor eller om skyldigheterna enligt dessa Villkor inte är, eller upphör att vara, lagliga, giltiga, bindande och verkställbara; eller
- (i) **Fortsättning av verksamheten:** Emittenten eller något annat Materiellt Koncernbolag upphör att bedriva sin verksamhet, förutom om det beror på (i) en tillåten fusion eller delning enligt vad som stadgas i Punkt 12.1 (f) eller (ii) en tillåten avyttring enligt vad som stadgas i Punkt 11.7.

- 12.2. Agenten får inte säga upp Obligationerna i enlighet med Punkt 12.1 med hänvisning till en särskild Uppsägningsgrundande händelse om den inte längre är pågående eller om det i enlighet med dessa Villkor har beslutats att avstå från sådan Uppsägningsgrundande händelse (tillfälligt eller permanent).
- 12.3. Om rätten att säga upp Obligationerna grundas på ett domstolsbeslut eller ett myndighetsbeslut krävs inte att beslutet har vunnit laga kraft eller att tiden för överklagande har löpt ut för att uppsägningsgrund ska anses föreligga.
- 12.4. Emittenten är skyldig att informera Agenten omedelbart om någon omständighet av det slag som anges i Punkt 12.1 skulle inträffa. Om Agenten inte får sådan information, har Agenten rätt att utgå från att någon sådan omständighet inte föreligger eller kan förväntas inträffa förutsatt att Agenten inte känner till sådan omständighet. Agenten har dock ingen skyldigheter att genomföra några undersökningar med anledning av omständigheterna som anges i Punkt 12.1. Emittenten ska vidare, på Agentens begäran, förse Agenten med uppgifter om eventuella omständigheter som hänvisas till i Punkt 12.1 och tillhandahålla Agenten alla handlingar som kan ha betydelse för tillämpningen av denna Punkt 12.
- 12.5. Emittenten är endast skyldig att informera Agenten i enlighet med Punkt 12.4 om detta inte står i konflikt med någon författning eller med Emittentens inregistreringskontrakt med Nasdaq Stockholm (eller någon annan Reglerad Marknad, om tillämpligt). Om en sådan konflikt skulle föreligga i enlighet med inregistreringsavtalet med Nasdaq Stockholm (eller någon annan Reglerad Marknad, om tillämpligt) eller på annat sätt, ska Emittenten dock vara skyldig att antingen begära godkännande från Nasdaq Stockholm (eller någon annan Reglerad Marknad, om tillämpligt) eller vidta andra rimliga åtgärder, inklusive att ingå sekretessavtal med Agenten, för att i tid kunna informera Agenten enligt Punkt 12.4.
- 12.6. Om Agenten har underrättats av Emittenten eller annars har fastställt att det föreligger en uppsägningsgrund enligt dessa Villkor i enlighet med Punkt 12.1, ska Agenten (i) inom fem (5) Bankdagar från dagen för underrättelse eller fastställande underrätta Innehavarna om uppsägningsgrunden och (ii) inom tjugo (20) Bankdagar från dagen för underrättelse eller fastställande besluta om Obligationerna ska förklaras uppsagda. Om Agenten har beslutat att inte säga upp Obligationerna, ska Agenten snarast möjligt meddela Innehavarna att rätt till uppsägning föreligger och inhämta instruktioner från Innehavarna i enlighet med bestämmelserna i Avsnitt 14 (*Beslut av Innehavare*). Om Innehavarna röstar för uppsägning och instruerar Agenten att förklara Obligationerna uppsagda, ska Agenten snarast förklara Obligationerna uppsagda. Om uppsägningsgrunden enligt Agentens bedömning har upphört före uppsägningen ska Agenten dock inte säga upp Obligationerna. Agenten ska i sådant fall snarast möjligt meddela Innehavarna att uppsägningsgrunden har upphört. Agenten ska alltid ha rätt att ta den tid som krävs för att överväga om en inträffad händelse utgör en Uppsägningsgrundande händelse.

- 12.7. Om Innehavarna, utan föregående initiativ till beslut från Agenten eller Emittenten, har fattat ett beslut om uppsägning i enlighet med Avsnitt 14 (*Beslut av Innehavare*), ska Agenten snarast förklara Obligationerna uppsagda. Agenten är dock inte skyldig att vidta åtgärd om Agenten anser att det inte föreligger skäl för uppsägning, såvida inte de instruerande Innehavarna skriftligen utfäster att ersätta och hålla Agenten skadeslös från varje förlust eller ansvar och, om Agenten efter eget gottfinnande kräver det, ställer tillräcklig säkerhet för dessa åtaganden.
- 12.8. Om Obligationerna förklaras förfallna till betalning i enlighet med bestämmelserna i denna Avsnitt 12, ska Agenten vidta alla rimliga åtgärder som är nödvändiga för att återvinna utestående belopp inom ramen för Obligationerna.
- 12.9. Till undvikande av missförstånd kan Obligationerna inte sägas upp och förfalla till betalning i förtid enligt detta Avsnitt 12 utan beslut från Agenten eller som en följd av instruktioner från Innehavarna i enlighet med Avsnitt 14 (*Beslut av Innehavare*).
- 12.10. Om Obligationerna förklaras förfallna till betalning i enlighet med detta Avsnitt 12 (*Uppsägning av Obligationerna*), ska Emittenten lösa in samtliga Obligationer med ett belopp per Obligation motsvarande etthundraen (101) procent av det Nominella Beloppet.

### **13. FÖRDELNING AV INFLUTNA MEDEL**

- 13.1. Om Obligationerna har förklarats förfallna till betalning i enlighet med Avsnitt 12 (*Uppsägning av Obligationerna*), ska alla betalningar från Emittenten relaterade till Obligationerna fördelas i följande prioritetsordning och i enlighet med Agentens instruktioner:
- (a) *för det första*, i eller mot betalning *pro rata* av (i) alla obetalda avgifter, kostnader, utgifter och ersättningar som ska betalas av Emittenten till Agenten, (ii) andra kostnader, utgifter och ersättningar relaterade till uppsägningen av Obligationerna eller skyddet av Innehavarnas rättigheter, (iii) alla icke ersatta kostnader som Agenten har ådragit sig för externa experter, och (iv) alla icke ersatta kostnader och utgifter som Agenten har ådragit sig för en Innehavarstämma eller ett Skriftligt Förfarande;
  - (b) *för det andra*, i eller mot betalning *pro rata* av förfallen men obetald Ränta enligt Obligationerna (Räntor som är förfallna sedan en tidigare Ränteförfalldag ska betalas före räntor som förfaller på en senare Ränteförfalldag);
  - (c) *för det tredje*, i eller mot betalning *pro rata* av obetalda kapitalbelopp som hänför sig till Obligationerna, och
  - (d) *för det fjärde*, i eller mot betalning *pro rata* av andra kostnader eller obetalda utestående belopp enligt dessa Villkor.

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

- 13.2. Om en Innehavare eller annan part har betalat några avgifter, kostnader, utgifter eller ersättningar som hänvisas till i Punkt 13.1, ska sådan Innehavare eller annan part ha rätt till ersättning i form av en motsvarande fördelning i enlighet med Punkt 13.1.
- 13.3. Medel som Agenten erhåller (direkt eller indirekt) i samband med uppsägning av Obligationerna utgör redovisningsmedel enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel, och måste förvaras på ett separat räntebärande konto å Innehavarnas och de övriga berörda parternas vägnar. Agenten ska ombesörja utbetalningar av sådana medel i enlighet med detta Avsnitt 13, så snart det är rimligen genomförbart.
- 13.4. Om Emittenten eller Agenten ska göra en utbetalning enligt detta Avsnitt 13, ska Emittenten eller Agenten, som tillämpligt, meddela Innehavarna om varje sådan betalning minst femton (15) Bankdagar innan betalningen sker. Sådant meddelande ska ange Avstämningsdagen, betalningsdagen och det belopp som ska betalas. Oavsett det föregående, ska Avstämningsdagen i Punkt 8.1 tillämpas för eventuell förfallen men obetald Ränta.

#### **14. BESLUT AV INNEHAVARE**

- 14.1. En begäran från Agenten om ett beslut av Innehavarna i ett ärende avseende dessa Villkor ska (enligt Agentens val) behandlas på en Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande.
- 14.2. En begäran av Emittenten eller en Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst tio (10) procent av Justerat Nominellt Belopp (sådan begäran är endast giltig om den görs av en Person som är Innehavare på Bankdagen närmast följande den dag då begäran togs emot av Agenten och ska, om den görs av flera Innehavare, göras av dem gemensamt) om ett beslut av Innehavarna i ett ärende som rör dessa Villkor ska ställas till Agenten och behandlas på en Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande, enligt vad Agenten bestämmer. Den Person som begär beslutet kan föreslå formen för beslutsfattande, men om det enligt Agentens uppfattning är lämpligare att ett ärende behandlas på en Innehavarstämma än genom ett Skriftligt Förfarande, ska det behandlas på en Innehavarstämma.
- 14.3. Agenten får avstå från att sammankalla en Innehavarstämma eller inleda ett Skriftligt Förfarande om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon Person utöver Innehavarna och sådan Person har informerat Agenten om att ett

godkännande inte kommer att ges, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med tillämplig lag.

14.4. Endast en Person som är, eller som har försetts med fullmakt eller annat bevis på bemyndigande enligt Avsnitt 7 (*Rätt att agera på uppdrag av en Innehavare*) från en Person som är registrerad som Innehavare:

(a) på Avstämningsdagen före dagen för Innehavarstämman, i fråga om Innehavarstämma, eller

(b) på den Bankdag som anges i meddelandet enligt Punkt 16.3, i fråga om ett Skriftligt Förfarande,

har rätt att utöva rösträtt som Innehavare vid sådan Innehavarstämma eller genom sådant Skriftligt Förfarande, under förutsättning att de relevanta Obligationerna är inkluderade i definitionen av Justerat Nominellt Belopp.

14.5. Följande ärenden kräver samtycke från Innehavare som representerar minst sjuttiofem (75) procent av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Innehavare röstar på ett Innehavarmöte eller för vilka Innehavare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktioner lämnade enligt Punkt 16.3:

(a) ett avstående från åtgärder med anledning av en överträdelse av, eller en ändring av, ett sådant åtagande som anges i Avsnitt 11 (*Särskilda åtaganden*);

(b) en minskning av kapitalbeloppet, Räntesatsen eller den Ränta som ska betalas av Emittenten;

(c) en ändring av någon betalningsdag avseende kapitalbelopp eller Ränta eller avstående från åtgärder med anledning av en överträdelse av ett betalningsåtagande;

(d) ett tvingande utbyte av Obligationerna till andra värdepapper; eller

(e) en ändring avseende bestämmelserna i denna Punkt 14.5 eller Punkt 14.6.

14.6. Varje ärende som inte omfattas av Punkt 14.5 kräver samtycke från Innehavare som representerar mer än femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Innehavare röstar på ett Innehavarmöte eller för vilka Innehavare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktioner lämnade enligt Punkt 16.3. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändring av eller avstående från dessa Villkor som inte kräver en högre majoritet (annat än en ändring eller avstående som är tillåten enligt Punkt 17.1 (a) - (c)) eller en uppsägning av Obligationerna.

14.7. Om antalet röster eller svar är lika, ska den mening som enligt ordföranden på en Innehavarstämma eller Agenten vid ett Skriftligt Förfarande bedöms vara mest fördelaktig för Emittenten äga företräde. Ordföranden vid en Innehavarstämma ska utses av Innehavarna i enlighet med Punkt 14.6.

- 14.8. Beslutsförhet vid en Innehavarstämma eller ett Skriftligt Förfarande föreligger endast om, vad gäller ärenden enligt Punkt 14.5, en Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet (, och annars en Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst tjugo (20) procent av det Justerade Nominella Beloppet:
- (a) , deltar vid stämman personligen eller genom telefonkonferens (eller närvarar genom vederbörligen behöriga företrädare), i fråga om en Innehavarstämma; eller
- (b) svarar på förslaget, i fråga om ett Skriftligt Förfarande,.
- 14.9. Om beslutsförhet inte föreligger vid en Innehavarstämma eller vid ett Skriftligt Förfarande, ska Agenten eller Emittenten, beroende av situationen, sammankalla en andra Innehavarstämma (i enlighet med Punkt 15.1) eller initiera ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med Punkt 16.1), förutsatt att det relevanta förslaget inte har återtogs av den/de Person(er) som initierade förfarandet. Kraven på beslutsförhet i Punkt 14.8 ska inte tillämpas på en sådan andra Innehavarstämma eller Skriftligt Förfarande.
- 14.10. Varje beslut som utvidgar eller ökar skyldigheterna för Emittenten eller Agenten, eller begränsar, minskar eller utsläcker rättigheter eller förmåner för Emittenten eller Agenten, i enlighet med dessa Villkor sker med förbehåll för Emittentens eller Agentens samtycke.
- 14.11. En Innehavare som innehar mer än en Obligation behöver inte använda alla sina röster eller avge alla röster som Innehavaren är berättigad till på samma sätt och kan efter egetgottfinnande använda eller avge endast vissa röster.
- 14.12. Emittenten får inte, direkt eller indirekt, erlagga betalning, eller se till att betalning erläggs, till förmån för någon Innehavare för eller som ett incitament till något samtycke enligt dessa Villkor, såvida inte sådan ersättning erbjuds till samtliga Innehavare som lämnar samtycke vid den relevanta Innehavarstämman eller genom ett Skriftligt Förfarande, och inom den tidsperiod som föreskrivs för ersättningens utbetalning eller inom tidsperioden för svar i det Skriftliga Förfarandet.
- 14.13. Ett ärende som beslutats vid en behörigen sammankallad och genomförd Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Innehavare, oavsett om de närvarat eller representerats vid Innehavarstämman eller har svarat i det Skriftliga Förfarandet. Innehavare som inte har antagit eller röstat för ett beslut ska inte hållas ansvariga för eventuell skada som detta kan orsaka andra Innehavare.
- 14.14. Alla kostnader och utgifter som Emittenten eller Agenten ådragit sig i syfte att sammankalla en Innehavarstämma eller i syfte att genomföra ett Skriftligt Förfarande, inklusive rimligt arvode till Agenten, ska betalas av Emittenten.



- 14.15. Om ett beslut ska fattas av Innehavarna i en fråga som rör dessa Villkor, ska Emittenten snarast på begäran av Agenten tillhandahålla Agenten ett intyg som anger antalet Obligationer som innehas av Koncernbolag eller (såvitt känt av Emittenten) deras Närstående-bolag, oavsett om sådan Person är direkt registrerad som ägare av sådana Obligationer. Agenten ansvarar inte för riktigheten i ett sådant intyg eller kan på annat sätt vara ansvarig för att avgöra om en Obligation ägs av ett Koncernbolag eller ett Närstående-bolag till ett Koncernbolag.
- 14.16. Information om beslut fattade vid en Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande ska snarast skriftligen meddelas till Innehavarna samt publiceras på Emittentens och Agentens webbplatser, även om underlåtelse att göra detta inte medför att något fattat beslut eller uppnått röstningsresultat är ogiltigt. Protokollet från den relevanta Innehavarstämman eller Skriftliga Förfarandet ska på begäran av en Innehavare skickas till denne av Emittenten eller Agenten.

## **15. INNEHAVARSTÄMMA**

- 15.1. Agenten ska sammankalla en Innehavarstämma genom att skicka ett meddelande därom till samtliga Innehavare senast fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en begäran från Emittenten eller Innehavare (Innehavarna) (eller vid sådan senare tidpunkt som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl).
- 15.2. För det fall Emittenten önskar ersätta Agenten kan Emittenten sammankalla till en Innehavarstämma i enlighet med Punkt 15.1 med en kopia till Agenten. Efter en begäran från Innehavarna enligt Punkt 18.4.3, ska Emittenten senast fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en sådan begäran (eller vid sådan senare tidpunkt som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl) sammankalla en Innehavarstämma i enlighet med Punkt 15.1.
- 15.3. Kallelse enligt Punkt 15.1 ska omfatta (i) tidpunkt för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inklusive varje begäran om beslut av Innehavarna) och (iv) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas om vid Innehavarstämman. Uppställs det krav på föransmälan från Innehavarna för att delta vid Innehavarstämman ska sådant krav framgå av kallelsen.
- 15.4. Innehavarstämman ska hållas tidigast tio (10) Bankdagar och senast tjugo (20) Bankdagar efter kallelsen.
- 15.5. Om Agenten, i strid med dessa Villkor, har underlåtit att sammankalla en Innehavarstämma inom fem (5) Bankdagar efter att ha erhållit sådant meddelande, får den person som begärde sammankallandet själv kalla till Innehavarstämma. Om den person som begärde sammankallandet är en Innehavare, ska Emittenten på begäran från sådan Innehavare ge Innehavaren nödvändig information från det register som förs av CSD och, om ingen person har utsetts av Agenten att öppna Innehavarstämman, ska stämman öppnas av en person som utsetts av den person som begärde sammankallandet.

- 15.6. Vid en Innehavarstämma får Emittenten, Innehavarna (eller Innehavarnas representanter/ombud) och Agenten närvara tillsammans med var och en av deras ställföreträdare, ombud och/eller biträden. Vidare får styrelseledamöterna, den verkställande direktören och andra befattningshavare hos Emittenten samt Emittentens revisorer närvara vid Innehavarstämman. Innehavarstämman kan besluta att ytterligare personer får delta. Om en representant/ombud ska närvara vid Innehavarstämman i stället för en Innehavare, ska företrädaren/ombudet presentera en vederbörligen upprättad fullmakt eller annan handling som utvisar behörighet att företräda Innehavaren.
- 15.7. Utan att ändra eller göra tillägg till dessa Villkor får Agenten föreskriva de ytterligare bestämmelser, som Agenten finner lämpliga, kring sammankallandet och genomförandet av en Innehavarstämma. Sådana regler kan innefatta en möjlighet för Innehavare att rösta utan att närvara vid mötet personligen.

## **16. SKRIFTLIGT FÖRFARANDE**

- 16.1 Agenten ska inleda ett Skriftligt Förfarande senast fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en begäran från Emittenten eller Innehavaren (Innehavarna) (eller sådan senare dag som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl) genom att skicka ett meddelande till varje sådan person som är registrerad som Innehavare på Bankdagen föregående den dag då meddelandet skickas. Om det Skriftliga Förfarandet har begärts av Innehavaren (Innehavarna) ska Agenten skicka en kopia av kommunikationen till Emittenten.
- 16.2 Om Emittenten vill byta ut Agenten, kan Emittenten skicka ett meddelande i enlighet med Punkt 16.1 till varje Innehavare med kopia till Agenten.
- 16.3 Ett meddelande i enlighet med Punkt 16.1 ska omfatta (i) varje begäran om ett beslut av Innehavarna, (ii) en beskrivning av skälen för varje begäran, (iii) en specifikation av den Bankdag på vilken en Person måste vara registrerad som Innehavare för att äga rätt att rösta, (iv) instruktioner och anvisningar om var ett formulär finns för att svara på begäran (sådan formulär ska inkludera en möjlighet att rösta ja eller nej) för varje begäran samt ett fullmaktsformulär, och (v) den angivna tidsperioden inom vilken Innehavaren ska svara på begäran (minst tio (10) Bankdagar från meddelandet enligt Punkt 16.1). Om röstningen ska ske elektroniskt, ska instruktioner för sådan röstning inkluderas i meddelandet.
- 16.4 Om Agenten, i strid med dessa Villkor, inte har inlett ett Skriftligt Förfarande inom fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en sådan begäran, får den som framställt begäran själv inleda ett Skriftligt Förfarande. Om begäran är framställd av en Innehavare, ska Emittenten på begäran från en sådan Innehavare tillhandahålla Innehavaren med nödvändig information ur CSD:s register.
- 16.5 När erforderlig samtyckesmajoritet av det totala Justerade Nominella Beloppet i enlighet med Punkt 14.5 och 14.6 har mottagits i ett Skriftligt Förfarande, ska det

aktuella beslutet anses antaget enligt Punkt 14.5 eller 14.6 även om tidsfristen för svar i det Skriftliga Förfarandet ännu inte har löpt ut.

## **17. ÄNDRINGAR OCH AVSTÅENDEN**

17.1 Emittenten och Agenten (som agerar på uppdrag av Innehavarna) kan komma skriftligen överens om att ändra dessa Villkor eller avstå från en bestämmelse i dessa Villkor, förutsatt att:

- (a) sådan ändring eller avstående inte är till skada för Innehavarnas intressen, eller enbart görs i syfte att korrigera uppenbara fel och misstag;
- (b) sådan ändring eller avstående krävs enligt tillämplig lag, domstolsbeslut eller ett beslut av en relevant behörig myndighet,
- (c) sådan ändring eller avstående är nödvändig för syftet att notera Obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer (eng. *sustainable bond list*) (eller någon annan Reglerad Marknad), förutsatt att sådan ändring eller avstående inte väsentligt påverkar Innehavarnas rättigheter negativt, eller
- (d) sådan ändring eller avstående vederbörligen har godkänts av Innehavarna i enlighet med Punkt 14 (*Beslut av Innehavare*).

17.2 Samtycke från Innehavarna är inte nödvändigt för att godkänna själva utformningen av någon ändring av dessa Villkor. Det är tillräckligt om sådant samtycke godkänner ändringens innehåll.

17.3 Agenten ska omgående informera Innehavarna om eventuella ändringar eller avståenden enligt Punkt 17.1, och ange den dag från vilken ändringen eller avståndet gäller samt tillse att eventuella ändringar av dessa Villkor finns tillgängliga på Emittentens och Agentens hemsidor. Emittenten ska tillse att eventuella ändringar av dessa Villkor vederbörligen registreras hos CSD och hos annan relevant organisation eller myndighet.

17.4 En ändring av eller ett avstående från en rättighet i, dessa Villkor får verkan den dag som bestäms på Innehavarstämman, i det Skriftliga Förfarandet eller av Agenten, beroende på situationen.

## **18. UTSEENDE OCH BYTE AV AGENT**

### **18.1. Utseende av Agent**

18.1.1. Genom att teckna Obligationer, utser varje ursprunglig Innehavare Agenten att agera som sin agent i alla frågor som rör Obligationerna och dessa Villkor, och bemyndigar Agenten att företräda denne (utan att först behöva inhämta

samtycke, om inte ett sådant samtycke uttryckligen krävs enligt dessa Villkor) i alla rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som rör Innehavarens Obligationer, inklusive avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller dess motsvarighet i annan jurisdiktion) hos Emittenten. Genom att förvärva Obligationer bekräftar varje efterföljande Innehavare sådan utnämning av och bemyndigande för Agenten att företräda denne.

- 18.1.2. Varje Innehavare ska omedelbart på Agentens begäran tillhandahålla Agenten med de dokument, inklusive en skriftlig fullmakt (med sådant innehåll och i sådan form som är tillfredsställande för Agenten), som Agenten anser nödvändig för att Agenten ska kunna utöva sina rättigheter och/eller fullgöra sina förpliktelser enligt dessa Villkor. Agenten är inte skyldig att företräda en Innehavare som inte agerar i enlighet med en sådan begäran.
- 18.1.3. Emittenten ska omgående på begäran förse Agenten med dokument och assistans i övrigt (med sådant innehåll och i en form som är tillfredsställande för Agenten) som Agenten anser nödvändiga för att Agenten ska kunna utöva sina rättigheter och/eller fullgöra sina förpliktelser enligt dessa Villkor och Agentavtalet.
- 18.1.4. Agenten är berättigad till arvode för sitt arbete och till ersättning för kostnader, förluster och ersättningar på de villkor som anges i dessa Villkor och i Agentavtalet, och Agentens skyldigheter som Agent enligt dessa Villkor och Agentavtalet är villkorade av vederbörlig betalning av sådana arvoden och ersättningar.
- 18.1.5. Agenten kan vara agent för flera emissioner av värdepapper utgivna av eller i relation till Emittenten och övriga Koncernbolag oberoende av potentiella intressekonflikter.

## 18.2. **Agentens skyldigheter**

- 18.2.1. Agenten ska företräda Innehavarna i enlighet med dessa Villkor. Dock är Agenten inte ansvarig för genomförandet eller verkställbarheten av dessa Villkor. Agenten ska hålla den senaste versionen av dessa Villkor (inklusive eventuella dokument om ändring av dessa Villkor) tillgänglig på Agentens hemsida.
- 18.2.2. Agenten får anta att dokument, information och bevis som tillhandahållits Agenten är riktiga, legalt giltiga, verkställbara, korrekta, sanna och fullständiga om inte Agenten har faktisk kännedom om motsatsen. Agenten har ingen skyldighet att verifiera eller bedöma innehållet i sådan dokumentation. Agenten granskar inte ovan dokument och bevis ur ett legalt eller affärsmässigt perspektiv för Innehavarna.

- 18.2.3. På förfrågan från Innehavare, ska Agenten (enligt eget gottfinnande) omedelbart distribuera information rörande Obligationerna från den förfrågande Innehavaren till övriga Innehavare. Agenten har rätt att begära att den förfrågande Innehavaren ersätter kostnader och utgifter (inklusive rimlig ersättning för Agentens arbete) som uppkommer eller kan komma att uppkomma vid framställande av informationen till övriga Innehavare innan informationen i fråga före distribueras. På förfrågan från en Innehavare, ska Agenten uppge identiteten på en annan Innehavare som, om denne senare Innehavare samtyckt till att detta sker.
- 18.2.4. När Agenten handlar i enlighet med dessa Villkor agerar Agenten alltid med bindande verkan för Innehavarnas räkning. Agenten ska fullgöra sina skyldigheter enligt dessa Villkor på ett tillfredsställande, kunnigt och professionellt sätt, med skälig omsorg och skicklighet.
- 18.2.5. Agenten har rätt att delegera sina uppgifter till andra professionella parter, men Agenten förblir ansvarig för sådana parters agerande enligt dessa Villkor.
- 18.2.6. Agenten ska behandla alla Innehavare lika och, när Agenten handlar i enlighet med dessa Villkor, agera med hänsyn tagen endast till Innehavarnas intressen och är inte tvungen att ta hänsyn till intressen hos, eller att agera på eller följa anvisning eller begäran från någon annan Person, annat än vad som uttryckligen anges i dessa Villkor och i Agentavtalet.
- 18.2.7. Agenten har rätt att lämna ut information till Innehavarna om någon händelse eller omständighet som direkt eller indirekt rör Emittenten eller Obligationerna. Oavsett det föregående, kan Agenten, om den anser det vara till fördel för Innehavarnas intressen, fördröja utlämnandet eller avstå från att utlämna viss information annat än rörande en Uppsägningsgrundande händelse som har inträffat och fortlöper.
- 18.2.8. Agenten har rätt att anlita utomstående experter när denne fullgör sina förpliktelser enligt dessa Villkor. Emittenten ska på begäran av Agenten betala alla kostnader för externa experter som anlitas (i) efter Inträffandet av en Uppsägningsgrundande händelse, (ii) i syfte att utreda eller överväga en händelse som Agenten skäligen tror är, eller kan leda till en Uppsägningsgrundande händelse eller en fråga som rör Emittenten som Agenten skäligen tror kan vara till skada för Innehavarnas intressen enligt dessa Villkor, eller (iii) när Agenten ska fatta ett beslut i enlighet med dessa Villkor. Ersättning för skada eller andra återbetalningar som mottagits av Agenten från externa experter som anlitas av Agenten i syfte att utföra dennes uppgifter enligt dessa Villkor, ska fördelas i enlighet med Punkt 13 (*Fördelning av intäkter*).
- 18.2.9. Agenten ska ingå avtal med CSD, och efterleva sådant avtal och de CSD-regelverk som är tillämpliga på Agenten och som är nödvändiga för att Agenten ska kunna fullgöra sina åtaganden i enlighet med dessa Villkor.

- 18.2.10. Oaktat om en annan bestämmelse i dessa Villkor innebär det motsatta, är Agenten inte skyldig att vidta eller underlåta att vidta någon åtgärd, om det skulle utgöra, eller enligt dennes skäliga uppfattning skulle kunna utgöra, en överträdelse av några lagar eller regler.
- 18.2.11. Om kostnad, förlust eller ansvar som Agenten enligt dennes skäliga uppfattning av kan ådra sig (inklusive rimliga arvoden till Agenten) för att följa instruktioner från Innehavarna, eller för att vidta några åtgärder på eget initiativ, inte kommer att täckas av Emittenten, får Agenten avstå från att agera i enlighet med sådana instruktioner, eller vidta sådana åtgärder, tills denne har erhållit sådan finansiering eller ersättning (eller tillräcklig säkerhet för detta har ställts) som denne rimligen kan begära.
- 18.2.12. Agenten ska underrätta Innehavarna (i) innan Agenten upphör att fullgöra sina skyldigheter enligt dessa Villkor på grund av utebliven betalning från Emittenten av något arvode eller ersättning som Agenten är berättigad till enligt dessa Villkor eller Agentavtalet, eller (ii) om Agenten avstår från att agera av någon anledning som beskrivs i Punkt 18.2.11.
- 18.3. Begränsat ansvar för Agenten**
- 18.3.1. Agenten ansvarar inte gentemot Innehavarna för skada eller förlust som orsakats av åtgärd vidtagen eller underlåten av Agenten enligt eller i samband med dessa Villkor, om den inte direkt orsakats av dennes vårdslöshet eller avsiktliga försummelse. Agenten ansvarar inte i något fall för indirekt skada.
- 18.3.2. Agenten ska inte anses ha agerat vårdslöst om denne handlat i enlighet med råd eller utlåtanden från ansedda externa experter anlitade av Agenten eller om Agenten har handlat med skälig omsorg i en situation när Agenten anser att det är till skada för Innehavarnas intressen att skjuta upp åtgärden för att först inhämta instruktioner från Innehavarna.
- 18.3.3. Agenten är inte ansvarig för försening (eller några konsekvenser härav) avseende kreditering av ett konto med ett belopp som enligt dessa Villkor ska betalas av Agenten till Innehavarna, under förutsättning att Agenten har vidtagit alla nödvändiga åtgärder så snart som det är rimligen praktiskt möjligt för att följa föreskrifter eller rutiner hos ett vedertaget clearing- eller avvecklingssystem som används av Agenten för detta ändamål.
- 18.3.4. Agenten har inget ansvar gentemot Innehavarna för skada som orsakats av Agenten när denne agerar i enlighet med instruktioner från Innehavarna givna i enlighet med Punkt 14 (*Beslut av Innehavare*).
- 18.3.5. Ansvar som Emittenten ådragit sig och som uppstår genom att Agenten agerar i enlighet med eller i anslutning till, dessa Villkor ska inte bli föremål för kvittning gentemot Emittentens skyldigheter gentemot Innehavarna enligt dessa Villkor.

#### 18.4. Byte av Agenten

- 18.4.1. Med förbehåll för Punkt 18.4.6, kan Agenten avträda genom underrättelse till Emittenten och Innehavarna, i vilket fall Innehavarna ska utse en efterträdande Agent på en Innehavarstämma som ska sammankallas av den avträdande Agenten eller genom ett Skriftligt Förfarande initierat av den avträdande Agenten.
- 18.4.2. Om Agenten är insolvent eller blir föremål för konkursförfarande, ska Agenten, med förbehåll för Punkt 18.4.6, anses avträda som Agent och Emittenten ska inom tio (10) Bankdagar utse en efterträdande Agent som ska vara en oberoende finansiell institution eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent i obligationsemissioner.
- 18.4.3. En Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst tio (10) procent av Justerat Nominellt Belopp får, genom underrättelse till Emittenten (sådan underrättelse kan endast med giltig verkan lämnas av en Person som är Innehavare på Bankdagen som följer omedelbart efter den dag då meddelandet mottas av Emittenten och ska, om det lämnas av flera Innehavare, lämnas av dem gemensamt), begära att en Innehavarstämma hålls i syfte att entlediga Agenten och utse en ny Agent. Emittenten får, på en Innehavarstämma sammankallad av Emittenten eller genom ett Skriftligt Förfarande initierat av Emittenten, föreslå Innehavarna att Agenten entledigas och en ny Agent utses.
- 18.4.4. Om Innehavarna inte har utsett en efterträdande Agent inom nittio (90) kalenderdagar efter att (i) meddelandet om avträdande lämnades eller, om tidigare datum, avträdandet på annat sätt skedde, eller (ii) Agenten entledigades genom ett beslut av Innehavarna, ska Emittenten utse en efterträdande Agent som ska vara en oberoende finansiell institution eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent i obligationsemissioner.
- 18.4.5. Den avträdande Agenten ska, på egen bekostnad för den efterträdande Agenten tillgängliggöra sådan dokumentation, och förse den efterträdande Agenten med sådant bistånd som denne skäligen kan begära, i syfte att Agenten ska kunna utföra sina uppgifter som Agent enligt dessa Villkor och Agentavtalet.
- 18.4.6. Agentens avträdande eller entledigande ska träda i kraft först efter att en efterträdande Agent utnämnt, denne efterträdande Agent lämnar accept avseende utnämningen och efter utförande och signering av all nödvändig dokumentation som krävs för att giltigen ersätta den avgående Agenten.
- 18.4.7. Vid utnämningen av en efterträdare, befrias den avgående Agenten från alla ytterligare förpliktelser med anledning av dessa Villkor men ska alltjämt vara berättigad och förbli ansvarig enligt dessa Villkor i fråga om åtgärd som Agenten vidtog eller försummade att vidta när denne agerade som Agent. Den avgående Agentens efterträdare, Emittenten och varje Innehavare ska ha samma

rättigheter och skyldigheter sinsemellan enligt dessa Villkor som de skulle ha haft om sådan efterträdare hade varit den ursprungliga Agenten.

- 18.4.8. För det fall det sker ett byte av Agent i enlighet med denna Punkt 18.4, ska Emittenten upprätta sådana handlingar och vidta sådana åtgärder som den nya Agenten rimligen begär i syfte att överlåta till den nya Agenten rättigheter, befogenheter och skyldigheter som Agent och befria den avgående Agenten från dennes fortsatta skyldigheter enligt dessa Villkor och Agentavtalet. Om inte Emittenten och den nya Agenten avtalar annat, ska den nya Agenten ha rätt till samma arvode och ersättningar som den avgående Agenten.

## **19. UTSEENDE OCH BYTE AV EMISSIONSINSTITUTET**

- 19.1. Emittenten utser Emissionsinstitutet att hantera vissa särskilda uppgifter enligt dessa Villkor och i enlighet med lagstiftning, regler och bestämmelser som gäller för CSD och rör Obligationerna.
- 19.2. Emissionsinstitutet får frånträda sitt uppdrag eller entledigas av Emittenten, under förutsättning att Emittenten har utsett en bank eller ett värdepappersinstitut, godkänd av CSD, som efterträder såsom Emissionsinstitut vid tidpunkten för den gamla Emissionsinstitutets frånträdande eller entledigande. I det fall Emissionsinstitutet är insolvent eller blir föremål för konkursförfarande, ska Emittenten omedelbart utse ett nytt Emissionsinstitut som ska efterträda det gamla Emissionsinstitutet i enlighet med dessa Villkor.

## **20. UTSEENDE OCH BYTE AV CSD**

- 20.1. Emittenten utser CSD att hantera vissa särskilda uppgifter enligt dessa Villkor och i enlighet med lagstiftning, regler och bestämmelser som gäller för CSD.
- 20.2. CSD får frånträda sitt uppdrag eller entledigas av Emittenten, under förutsättning att Emittenten gilligen har utsett nytt CSD som tillträder vid samma tidpunkt som gamla CSD frånträder eller entledigas samt under förutsättning att det nya CSD inte har en negativ påverkan på någon Innehavare eller noteringen av de Ursprungliga Obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer (eng. *sustainable bond list*) (eller någon annan Reglerad Marknad). Det efterträdande CSD måste vara auktoriserat att professionellt utföra clearingverksamhet i enlighet med lag (2007:528) om värdepappersmarknaden.

## **21. INGA DIREKTA ÅTGÄRDER AV INNEHAVARE**

- 21.1. En Innehavare får inte vidta några som helst rättsliga eller andra åtgärder mot något koncernbolag för att genomdriva eller återvinna något belopp som tillkommer denne enligt dessa Villkor, eller initiera, stödja eller sörja för likvidation, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller



dess motsvarighet i någon annan jurisdiktion) av något Koncernbolag i samband med någon av Emittentens skyldigheter enligt dessa Villkor. Sådana åtgärder får bara vidtas av Agenten.

- 21.2. Punkt 21.1 ska inte tillämpas om Agenten har instruerats av Innehavarna i enlighet med dessa Villkor att vidta vissa åtgärder, men av någon anledning försummar att vidta, eller inte har möjlighet att vidta (av annan anledning än försummelse av en Innehavare att tillhandahålla handlingar enligt Punkt 18.1.2), sådana åtgärder inom en rimlig tid och sådan försummelse eller oförmåga fortlöper. Om sådan försummelse att vidta vissa åtgärder dock orsakats av utebliven betalning från Emittenten avseende arvode eller ersättning som ska tillkomma Agenten enligt dessa Villkor eller Agentavtalet, eller som, av någon anledning, beskrivs i Punkt 18.2.11, måste sådan försummelse fortgå i minst fyrtio (40) Bankdagar efter underrättelse enligt Punkt 18.2.12 innan en Innehavare kan vidta någon åtgärd som avses i Punkt 21.1.
- 21.3. Bestämmelserna i Punkt 21.1 ska inte i något avseende begränsa en enskild Innehavares rätt att kräva och genomdriva betalningar som tillkommer denne enligt Punkt 10.4 (*Obligatorisk inlösen på grund av en Ändring av kontrollhändelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel (säljoption)*) eller andra betalningar som Emittenten är skyldig vissa, men inte alla, Innehavare.

## **22. PRESKRIPTION**

- 22.1. Rätten att erhålla återbetalning av Obligationernas kapitalbelopp preskriberas och upphör att gälla tio (10) år från den aktuella Inlösendagen. Rätten att erhålla betalning av Ränta (exklusive kapitaliserad ränta) preskriberas och upphör att gälla tre (3) år från respektive förfallodag. Emittenten har rätt till eventuella medel som avsatts för betalningar för vilka Innehavarnas rätt att erhålla betalning har preskriberats och upphört att gälla.
- 22.2. Om preskriptionsavbrott skett i enlighet med preskriptionslagen (1981:130), påbörjas en ny preskriptionstid om tio (10) år med avseende på rätten att erhålla återbetalning av kapitalbeloppet, och tre (3) år med avseende på rätten att erhålla betalning av Ränta (exklusive kapitaliserad ränta), i båda fallen räknat från det datum då preskriptionsavbrottet sker, på sätt som bestäms i i preskriptionslagen.

## **23. MEDDELANDEN OCH PRESSMEDDELANDEN**

### **23.1. Meddelanden**

- 23.1.1. Varje meddelande eller annan kommunikation enligt eller i samband med dessa Villkor ska:

(a) om till Agenten, ske till den adress som registrerats hos Bolagsverket på den Bankdag som utgör dagen före avsändandet eller till en sådan adress som anmälts av Agenten till Emittenten från tid till annan, eller, om det

skickas med e-post, till en sådan e-postadress som, från tid till annan, anmäls av Agenten till Emittenten;

- (b) om till Emittenten, ske till den adress som registrerats hos Bolagsverket på den Bankdag som utgör dagen före avsändandet eller till en sådan adress som anmäls av Agenten till Emittenten från tid till annan, eller, om det skickas med e-post av Agenten, till en sådan e-postadress som, från tid till annan, anmäls av Emittenten till Agenten, och
- (c) om till Innehavarna, ske till deras adresser som de registrerats hos CSD (eller om genom bud eller personlig leverans, och om sådan adress är en box adress, den adressat som rimligen kan antas inneha den box-adressen), på den Avstämningsdagen som är dagen före avsändandet, och ske antingen via bud eller med brev till samtliga Innehavare. Ett meddelande till Innehavarna ska också offentliggöras på Emittentens och Agentens respektive hemsida.

23.1.2. Varje meddelande eller annan kommunikation från en Person till en annan enligt eller i samband med dessa Villkor ska skickas genom bud, personlig leverans eller brev (och, om mellan Agenten och Emittenten, via e-post) och kommer endast anses gälla, i fråga om bud eller personlig leverans, när den har lämnats på den adress som anges i Punkt 23.1.1 eller, i fråga om brev, tre (3) Bankdagar efter att ha avlämnats förfrankerat i ett kuvert adresserat till den adress som anges i Punkt 23.1.1 eller, i fråga om e-post till Agenten eller Emittenten, när de mottagits i läsbar form av den e-postadress som anges i Punkt 23.1.1.

23.1.3. Försummelse att skicka ett meddelande eller annan kommunikation till en Innehavare eller ett fel i detta ska inte påverka om formen för meddelande eller kommunikation är tillräcklig i förhållande till övriga Innehavare.

## 23.2. **Pressmeddelanden**

23.2.1. Varje meddelande som Emittenten eller Agenten ska skicka till Innehavarna enligt Punkt 10.3 - 10.4, 11.10.1(e), 12.6, 13.4, 14.16, 15.1, 16.1, 17.3, 18.2.12 och 18.4.1 ska också offentliggöras genom pressmeddelande av Emittenten eller Agenten, som tillämpligt.

23.2.2. Utöver Punkt 23.2.1, om någon information rörande Obligationerna, Emittenten eller Koncernen i ett meddelande som Agenten kan skicka till Innehavarna i enlighet med dessa Villkor inte redan har offentliggjorts genom ett pressmeddelande, ska Agenten innan denne skickar sådan information till Innehavarna ge Emittenten möjlighet att utfärda ett pressmeddelande innehållande sådan information. Om Emittenten inte omgående utfärdar ett pressmeddelande och Agenten anser det nödvändigt att utfärda ett pressmeddelande innehållande sådan information innan Agenten lagligen kan skicka ett meddelande som innehåller sådan information till Innehavarna ska Agenten ha rätt att utfärda ett sådant pressmeddelande.

## 24. FORCE MAJEURE OCH ANSVARSBEGRÄNSNING

- 24.1. Varken Agenten eller Emissionsinstitutet ska hållas ansvarig för skada som uppkommer med anledning av lagbud, eller någon åtgärd vidtagen av en offentlig myndighet, eller krig, strejk, lockout, bojkott, blockad eller annan liknande omständighet (en "**Force Majeure-händelse**"). Förbehållet i fråga om strejker, lockouter, bojkotter och blockader gäller även om Agenten eller Emissionsinstitutet själva vidtar sådana åtgärder, eller är föremål för sådana åtgärder.
- 24.2. Emissionsinstitutet ansvarar inte gentemot Innehavarna om det har iakttagit rimlig försiktighet. Emissionsinstitutet ska aldrig vara ansvarig för indirekt skada med undantag för grov vårdslöshet och avsiktlig försummelse.
- 24.3. Skulle en Force Majeure-händelse uppstå som hindrar Agenten eller Emissionsinstitutet från att vidta åtgärd som krävs för att uppfylla dessa Villkor, får åtgärden uppskjutas till dess hindret har undanröjts.
- 24.4. Bestämmelserna i denna Punkt 24 gäller om de inte står i strid med bestämmelserna i lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, vilka bestämmelser ska ha företräde.

## 25. NOTERING

Emittenten avser att notera de Ursprungliga Obligationerna inom trettio (30) kalenderdagar efter Första Emissionsdagen och har åtagit sig att notera de Ursprungliga Obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer (eng. *sustainable bond list*) (eller någon annan Reglerad Marknad, som tillämpligt) inom tolv (12) månader efter Första Emissionsdagen, i enlighet med Punkt 11.5. I det fall de Ursprungliga Obligationerna inte har blivit noterade på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer (eng. *sustainable bond list*) (eller någon annan Reglerad Marknad) inom sextio (60) kalenderdagar efter Första Emissionsdagen, har varje obligationsinnehavare rätt att få sina Obligationer återbetalda (säljoption) i enlighet med Punkt 10.4.

## 26. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

- 26.1. Svensk rätt ska tillämpas på dessa Villkor och alla utomobligatoriska förpliktelser till följd av eller i samband därmed.
- 26.2. Tvist eller krav som uppstår med anledning av dessa Villkor ska, med förbehåll för Punkt 26.3, avgöras av svensk domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

- 26.3. Hänvisningen till svensk domstols jurisdiktion begränsar inte Agentens (eller Innehavarnas, i förekommande fall) rätt att vidta rättsliga åtgärder mot Emittenten i någon domstol som annars kan utöva jurisdiktion över Emittenten eller någon av dess tillgångar.

---

Härmed intygas att ovanstående Villkor är bindande för oss.

Ort: Stockholm  
FASTPARTNER AB (PUBL)  
Emittent

---

Namn: [*Sven-Olof Johansson*]

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

Ort: Stockholm  
NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)  
Agent

---

Namn: [*Christoffer Andersson*  
VD/CEO]

## Terms and Conditions for the Bond Loan

**TERMS AND CONDITIONS FOR  
FASTPARTNER AB (PUBL)  
MAXIMUM SEK 1,500,000,000  
SENIOR UNSECURED CALLABLE FLOATING RATE  
GREEN BONDS  
2018/2022**

**ISIN: SE0011974351**

First Issue Date: 30 November 2018

*The distribution of this document and the private placement of the Bonds in certain jurisdictions may be restricted by law. Persons into whose possession this document comes are required to inform themselves about, and to observe, such restrictions.*

*The Bonds have not been and will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended, and are subject to U.S. tax law requirements. The Bonds may not be offered, sold or delivered within the United States of America or to, or for the account or benefit of, U.S. persons.*

**TERMS AND CONDITIONS FOR  
FASTPARTNER AB (PUBL)  
MAXIMUM SEK 1,500,000,000  
SENIOR UNSECURED CALLABLE FLOATING RATE GREEN BONDS  
2018/2022  
ISIN: SE0011974351**

**1. DEFINITIONS AND CONSTRUCTION**

**1.1 Definitions**

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

"**Account Operator**" means a bank or other party duly authorised to operate as an account operator pursuant to the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act and through which a Holder has opened a Securities Account in respect of its Bonds.

"**Accounting Principles**" means the international financial reporting standards (IFRS) within the meaning of Regulation 1606/2002/EC (or as otherwise adopted or amended from time to time).

"**Adjusted Nominal Amount**" means the total aggregate Nominal Amount of the Bonds outstanding at the relevant time less the Nominal Amount of all Bonds owned by a Group Company or an Affiliate of a Group Company, irrespective of whether such Person is directly registered as owner of such Bonds.

"**Advance Purchase Agreements**" means (a) an advance or deferred purchase agreement if the agreement is in respect of the supply of assets or services and payment is due not more than 90 calendar days after the date of supply, or (b) any other trade credit incurred in the ordinary course of business.

"**Affiliate**" means any other Person, directly or indirectly, controlling or controlled by or under direct or indirect common control with such specified Person. For the purpose of this definition, "**control**" when used with respect to any Person means the power to direct the management and policies of such Person, directly or indirectly, whether through the ownership of voting securities, by contract or otherwise; and the terms "**controlling**" and "**controlled**" have meanings correlative to the foregoing.

"**Agent**" means the Holders' agent under these Terms and Conditions from time to time; initially Nordic Trustee & Agency AB (publ) (reg. no. 556882-1879, P.O. Box 7329, SE-103 90 Stockholm, Sweden).

"**Agent Agreement**" means the agreement entered into on or before the First Issue Date between the Issuer and the Agent, or any replacement agent agreement entered into after the First Issue Date between the Issuer and an Agent.

“**Bond**” means debt instruments (Sw. *skuldförbindelser*), each for the Nominal Amount and of the type set forth in Chapter 1 Section 3 of the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act, issued under and governed by these Terms and Conditions.

“**Business Day**” means a day in Sweden other than a Sunday or other public holiday. Saturdays, Midsummer Eve (Sw. *midsommarafton*), Christmas Eve (Sw. *julafton*) and New Year’s Eve (Sw. *nyårsafton*) shall for the purpose of this definition be deemed to be public holidays.

“**Business Day Convention**” means the first following day that is a Business Day unless that day falls in the next calendar month, in which case that date will be the first preceding day that is a Business Day.

“**Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act**” means the Swedish Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act (Sw. *lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument*).

“**Change of Control Event**” means the occurrence of an event or series of events whereby one or more Persons (other than the Main Shareholder) acting together, acquire control over the Issuer and where “**control**” means (a) acquiring or controlling, directly or indirectly, more than 50.00 per cent. of the voting shares of the Issuer, or (b) the right to, directly or indirectly, appoint or remove the whole or a majority of the directors of the board of directors of the Issuer; provided however that no Change of Control Event shall occur as long as the Main Shareholder, directly or indirectly, holds 40.00 per cent. or more of the voting shares of the Issuer.

“**CICERO**” means Stiftelsen CICERO Senter for klimaforskning.

“**Compliance Certificate**” means a certificate, in form and substance reasonably satisfactory to the Agent, duly signed by the Issuer in accordance with its registered signatory powers, certifying (i) that so far as it is aware no Event of Default is continuing or, if it is aware that such event is continuing, specifying the event and steps, if any, being taken to remedy it, (ii) if provided in connection with a Financial Report being made available, that the Maintenance Test is met and including calculations and figures in respect of the Consolidated Loan to Value Ratio and, (iii) if provided in connection with an application of the Incurrence Test, that the Incurrence Test is met and including calculations and figures in respect of the Consolidated Equity Ratio.

“**Consolidated Equity Ratio**” means the consolidated equity ratio (Sw. *soliditet*) of the Group, calculated with the same principles as in the latest annual Financial Report.

“**Consolidated Loan to Value Ratio**” means the ratio of (i) the aggregate amount of liabilities to credit institutions and similar liabilities (Sw. *skulder till kreditinstitut och liknande skulder*) (including, for the avoidance of doubt, Market Loans) of the Group to (ii) the aggregate market value of all investment properties

(Sw. *förvaltningsfastigheter*) and properties under construction (Sw. *fastigheter under uppförande*) owned by the Group, both on a consolidated basis and as set out in the latest Financial Report.

“**CSD**” means the Issuer’s central securities depository and registrar in respect of the Bonds from time to time; initially Euroclear Sweden AB (reg. no. 556112-8074, P.O. Box 191, SE-101 23 Stockholm, Sweden).

“**De-listing Event**” means the occurrence of an event or series of events whereby (i) the shares in the Issuer are not listed and admitted to trading on Nasdaq Stockholm or any other Regulated Market or (ii) trading in the shares in the Issuer on Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market) is suspended for a period of 15 consecutive Business Days.

“**Event of Default**” means an event or circumstance specified in Clause 12.1.

“**Final Redemption Date**” means 30 May 2022, 3.5 years after the First Issue Date.

“**Financial Indebtedness**” means any indebtedness in respect of:

- (a) monies borrowed or raised, including Market Loans;
- (b) the amount of any liability in respect of any finance leases, to the extent the arrangement is or would have been treated as a finance lease in accordance with the Accounting Principles as applicable on the First Issue Date (a lease which in the accounts of the Group is treated as an asset and a corresponding liability), and for the avoidance of doubt, any leases treated as operating leases under the Accounting Principles as applicable on the First Issue Date shall not, regardless of any subsequent changes or amendments of the Accounting Principles, be considered as finance or capital leases;
- (c) receivables sold or discounted (other than on a non-recourse basis, provided that the requirements for de-recognition under the Accounting Principles are met);
- (d) any amount raised under any other transaction having the commercial effect of a borrowing (including forward sale or purchase arrangements);
- (e) any derivative transaction entered into in connection with protection against or benefit from fluctuation in any rate or price (and, when calculating the value of any derivative transaction, only the mark to market value shall be taken into account);
- (f) any counter-indemnity obligation in respect of a guarantee, indemnity, bond, standby or documentary letter of credit or any other instrument issued by a bank or financial institution; and
- (g) (without double counting) any guarantee or other assurance against financial loss in respect of a type referred to in the above items (a)–(f).



“**Financial Report**” means the annual audited consolidated financial statements of the Group or the quarterly interim unaudited consolidated reports of the Group which shall be prepared and made available according to Clause 11.10.1(c)–(d).

“**First Issue Date**” means 30 November 2018.

“**Force Majeure Event**” has the meaning set forth in Clause 24.1.

“**Green Bond Framework**” means the Issuer’s green bond framework, as it is worded on the Issue Date of the relevant Bonds.

“**Group**” means the Issuer and all the Subsidiaries from time to time (each a “**Group Company**”).

“**Holder**” means the Person who is registered on a Securities Account as direct registered owner (Sw. *ägare*) or nominee (Sw. *förvaltare*) with respect to a Bond.

“**Holders’ Meeting**” means a meeting among the Holders held in accordance with Clause 15 (*Holders’ Meeting*).

“**Incurrence Test**” is met if the Consolidated Equity Ratio is calculated in accordance with the Incurrence Test Calculation Principles and exceeds 20.00 per cent.

“**Incurrence Test Calculation Principles**” means that the calculation of the Consolidated Equity Ratio shall be made as per a testing date determined by the Issuer, falling no more than one month prior to the payment of the Restricted Payment or the incurrence of the new Financial Indebtedness which requires the Issuer to meet the Incurrence Test (as applicable) and shall include the new Financial Indebtedness provided it is an interest bearing obligation (however, any cash balance resulting from the incurrence of the new debt shall not be considered).

“**Initial Bond**” means any Bond issued on the First Issue Date.

“**Initial Bond Issue**” has the meaning set forth in Clause 2.1.

“**Interest**” means the interest on the Bonds calculated in accordance with Clause 9.1–9.3.

“**Interest Payment Date**” means 28 February, 28 May, 28 August and 28 November each year (other than 28 May 2022 in respect of which the Interest Payment Date shall instead be 30 May 2022) or, to the extent such day is not a Business Day, the Business Day following from an application of the Business Day Convention (with the first Interest Payment Date on 28 February 2019 (short first Interest Period) and the last Interest Payment Date being the Final Redemption Date (long last Interest Period) (or any final Redemption Date prior thereto)).

“**Interest Period**” means each period beginning on (but excluding) the First Issue Date or any Interest Payment Date and ending on (and including) the next succeeding Interest Payment Date (or a shorter period if relevant) and, in respect of Subsequent Bonds, each period beginning on (but excluding) the Interest

Payment Date falling immediately prior to their issuance and ending on (and including) the next succeeding Interest Payment Date (or a shorter period if relevant), provided that the last Interest Period shall be the period beginning on (but excluding) 28 February 2022 and ending on (and including) the Final Redemption Date (long last Interest Period).

**"Interest Rate"** means a floating rate of STIBOR (3 months) + 2.85 per cent. per annum, no STIBOR floor is applicable but the Interest Rate shall, for the avoidance of doubt, never be less than zero.

**"Issue Date"** means the First Issue Date or any date when Subsequent Bonds are issued.

**"Issuer"** means Fastpartner AB (publ) (reg. no. 556230-7867, P.O. Box 55625, SE-102 14, Stockholm, Sweden).

**"Issuing Agent"** means Swedbank AB (publ) (reg. no. 502017-7753, SE-105 34 Stockholm, Sweden) or another party replacing it, as Issuing Agent, in accordance with these Terms and Conditions.

**"Listing Failure"** means the situation where the Initial Bonds have not been listed on the sustainable bond list of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market) within 60 calendar days after the First Issue Date.

**"Main Shareholder"** means Sven-Olof Johansson, personal identity number 450915-2395, and his Affiliates.

**"Maintenance Test"** is met if the Consolidated Loan to Value Ratio does not exceed 80.00 per cent.

**"Market Loan"** means any loan or other indebtedness where an entity issues commercial papers, certificates, convertibles, subordinated debentures, bonds or any other debt securities (including, for the avoidance of doubt, medium term note programmes and other market funding programmes), provided in each case that such instruments and securities are or can be subject to trade on Nasdaq Stockholm or any other Regulated Market or unregulated recognised market place.

**"Material Adverse Effect"** means a material adverse effect on (a) the business, financial condition or operations of the Group taken as a whole, (b) the Issuer's ability or willingness to perform and comply with its payment and other undertakings under these Terms and Conditions or (c) the validity or enforceability of these Terms and Conditions.

**"Material Group Company"** means the Issuer or any Subsidiary which total assets according to the latest Financial Report amount to at least SEK 45,000,000.

**"Nasdaq Stockholm"** means the Regulated Market of Nasdaq Stockholm AB (reg. no. 556420-8394, SE-105 78 Stockholm, Sweden).

**"Net Proceeds"** means the proceeds from the Initial Bond Issue which, after deduction has been made for the Transaction Costs payable by the Issuer to the Sole Bookrunner and to the Issuing Agent for the services provided in relation to

the placement and issuance of the Bonds, shall be transferred to the Issuer and used in accordance with Clause 4 (*Use of proceeds*).

“**Nominal Amount**” has the meaning set forth in Clause 2.1.

“**Permitted Debt**” means any Financial Indebtedness:

- (a) related to any agreements under which a Group Company leases office space (Sw. *kontorshyresavtal*) provided that such Financial Indebtedness is incurred in the ordinary course of such Group Company’s business;
- (b) taken up from a Group Company;
- (c) arising under a derivative transaction entered into by a Group Company in connection with protection against or benefit from fluctuation in any rate or price where such exposure arises in the ordinary course of business or in respect of payments to be made under these Terms and Conditions or pursuant to cash management purposes (excluding for the avoidance of doubt any derivative transaction which in itself is entered into for investment or speculative purposes);
- (d) incurred in the ordinary course of business under Advance Purchase Agreements;
- (e) incurred under these Terms and Conditions (including Bonds issued in any Subsequent Bond Issue, if such Subsequent Bond Issue meets the Incurrence Test, tested *pro forma* including such incurrence);
- (f) incurred by any Group Company if such Financial Indebtedness is not a Market Loan and meets the Incurrence Test, tested *pro forma* including such incurrence or if such Financial Indebtedness is a Market Loan, if such Market Loan is issued by an acquired entity prior to such entity becoming a Group Company provided that the Incurrence Test is met tested *pro forma* including such incurrence (for the avoidance of doubt, if such Market Loan constitutes a bond loan any issue of subsequent bonds (tap issues) under such loan shall also be permitted provided that the Incurrence Test (at the time of such incurrence) is met, tested *pro forma* including such incurrence); or
- (g) incurred by the Issuer if such Financial Indebtedness is a Market Loan (including, for the avoidance of doubt, any issue of subsequent bonds (tap issues) under any of the Issuer’s outstanding bond loans) if (i) the Incurrence Test is met, tested *pro forma* including such incurrence and if such Market Loan (ii) ranks *pari passu* with, or is subordinated to, the obligations of the Issuer under these Terms and Conditions.

“**Person**” means any individual, corporation, partnership, limited liability company, joint venture, association, joint-stock company, trust, unincorporated organisation, government, or any agency or political subdivision thereof, or any other entity, whether or not having a separate legal personality.

**"Quotation Day"** means, in relation to (i) an Interest Period for which an Interest Rate is to be determined, 2 Business Days before the immediately preceding Interest Payment Date (or in respect of the first Interest Period, 2 Business Days before the First Issue Date), or (ii) any other period for which an Interest Rate is to be determined, 2 Business Days before the first day of that period (*i.e.*, the day that period commences, even if no Interest accrues on such day).

**"Record Date"** means the fifth (5th) Business Day prior to (i) an Interest Payment Date, (ii) a Redemption Date, (iii) a date on which a payment to the Holders is to be made under Clause 13 (*Distribution of proceeds*), (iv) the date of a Holders' Meeting, or (v) another relevant date, or in each case such other Business Day falling prior to a relevant date if generally applicable on the Swedish bond market.

**"Redemption Date"** means the date on which the relevant Bonds are to be redeemed or repurchased in accordance with Clause 10 (*Redemption and repurchase of the Bonds*).

**"Regulated Market"** means any regulated market (as defined in Directive 2004/39/EC on markets in financial instruments).

**"Restricted Payment"** has the meaning set forth in Clause 11.1.

**"Securities Account"** means the account for dematerialised securities maintained by the CSD pursuant to the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act in which (i) an owner of such security is directly registered or (ii) an owner's holding of securities is registered in the name of a nominee.

**"SEK"** means the lawful currency of Sweden.

**"Sole Bookrunner"** means Swedbank AB (publ) (reg. no. 502017-7753, SE-105 34 Stockholm, Sweden).

**"STIBOR"** means:

- (a) the applicable percentage rate per annum displayed on Nasdaq Stockholm's website for STIBOR fixing (or through another website replacing it) as of or around 11.00 a.m. on the Quotation Day for the offering of deposits in SEK and for a period comparable to the relevant Interest Period; or
- (b) if no such rate as set out in paragraph (a) above is available for the relevant Interest Period, the rate calculated by the Issuing Agent (rounded upwards to four decimal places) which results from interpolating on a linear basis between (i) the applicable screen rate for the longest period (for which that screen rate is available) which is less than the Interest Period and (ii) the applicable screen rate for the shortest period (for which that screen rate is available) which exceeds that Interest Period, as of or around 11 a.m. on the Quotation Day; or
- (c) if no rate is available for the relevant Interest Period pursuant to paragraph (a) and/or (b) above, the arithmetic mean of the rates (rounded upwards to four decimal places) as supplied to the Issuing Agent at its request

quoted by leading banks in the Stockholm interbank market reasonably selected by the Issuing Agent, for deposits of SEK 100,000,000 for the relevant period; or

- (d) if no quotation is available pursuant to paragraph (c) above, the interest rate which according to the reasonable assessment of the Issuing Agent best reflects the interest rate for deposits in SEK offered in the Stockholm interbank market for the relevant period.

**"Subsequent Bond Issue"** means any issue of Subsequent Bonds.

**"Subsequent Bond"** means any Bonds issued after the First Issue Date on one or more occasions.

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

**"Transaction Costs"** means all fees, costs and expenses incurred by the Issuer in connection with the Initial Bond Issue or a Subsequent Bond Issue.

**"Written Procedure"** means the written or electronic procedure for decision making among the Holders in accordance with Clause 16 (*Written Procedure*).

## 1.2 Construction

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

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

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

1.2.3 When ascertaining whether a limit or threshold specified in SEK has been attained or broken, an amount in another currency shall be counted on the basis of the rate

of exchange for such currency against SEK for the previous Business Day, as published by the Swedish Central Bank (Sw. *Riksbanken*) on its website ([www.riksbank.se](http://www.riksbank.se)). If no such rate is available, the most recently published rate shall be used instead.

- 1.2.4 A notice shall be deemed to be sent by way of press release if it is made available to the public within Sweden promptly and in a non-discriminatory manner.
- 1.2.5 No delay or omission of the Agent or of any Holder to exercise any right or remedy under these Terms and Conditions shall impair or operate as a waiver of any such right or remedy.

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

- 2.1 The aggregate amount of the bond loan will be an amount of up to SEK 1,500,000,000 which will be represented by Bonds, each of a nominal amount of SEK 100,000 or full multiples thereof (the "**Nominal Amount**"). The total nominal amount of the Initial Bonds is SEK 1,000,000,000 ("**Initial Bond Issue**"). All Initial Bonds are issued on a fully paid basis at an issue price of 100.00 per cent. of the Nominal Amount. The ISIN for the Bonds is SE0011974351. The minimum permissible investment in connection with the Initial Bond Issue is SEK 1,100,000.
- 2.2 The Issuer may at one or more occasions after the First Issue Date issue Subsequent Bonds under these Terms and Conditions, until the total amount under such Subsequent Bond Issue(s) and the Initial Bond Issue equals SEK 1,500,000,000 always provided that (i) no Event of Default is continuing or would result from the expiry of a grace period, the giving of notice, the making of any determination or any combination of any of the foregoing or from the Subsequent Bond Issue; and (ii) the Incurrence Test (calculated *pro forma* including such issue) is met. Subsequent Bonds shall be issued subject to these Terms and Conditions and, for the avoidance of doubt, the ISIN, the Interest Rate, the Nominal Amount and the final maturity applicable to the Initial Bonds shall apply also to Subsequent Bonds. The price of Subsequent Bonds may be set at the Nominal Amount or at a discount or at a higher price than the Nominal Amount.
- 2.3 The Issuer undertakes to repay the Bonds, to pay Interest and to otherwise act in accordance and comply with these Terms and Conditions.
- 2.4 The Bonds are denominated in SEK and each Bond is constituted by these Terms and Conditions.
- 2.5 By subscribing for Bonds, each initial Holder agrees that the Bonds shall benefit from and be subject to these Terms and Conditions and by acquiring Bonds each subsequent Holder confirms these Terms and Conditions.

## **3. STATUS OF THE BONDS**

The Bonds constitute direct, general, unconditional, unsubordinated and unsecured obligations of the Issuer and shall at all times rank at least *pari passu*

with all direct, general, unconditional, unsubordinated and unsecured obligations of the Issuer and without any preference among them.

#### **4. USE OF PROCEEDS AND CONDITIONS FOR DISBURSEMENT**

4.1 The Net Proceeds shall be used in accordance with the Issuer's Green Bond Framework. The proceeds from any Subsequent Bond Issue shall be used for the same purposes.

4.2 The Issuer shall provide to the Agent, before 15.00 p.m. 4 Business Days prior to the First Issue Date the following:

- (a) the Terms and Conditions duly executed by the Issuer and the Agent;
- (b) a copy of a resolution from the board of directors of the Issuer approving the issue of the Initial Bonds, the terms of the Bonds (including the Terms and Conditions), and resolving to authorise the relevant person(s) to enter into such documents and any other documents necessary in connection therewith;
- (c) the articles of association and certificate of incorporation (as at the date of (b)) of the Issuer; and
- (d) copies of the Green Bond Framework, the engagement letter with CICERO and CICERO's second opinion on the Green Bond Framework.

4.3 The Issuer shall provide to the Agent, before 9.00 a.m. 3 Business Days prior to prior to the relevant issue date for any Subsequent Bonds the following:

- (a) a copy of a resolution from the board of directors of the Issuer approving the issue of the Subsequent Bonds and resolving to enter into documents necessary in connection therewith;
- (b) the articles of association and certificate of incorporation (as at the date of (a)) of the Issuer; and
- (c) a certificate from the Issuer confirming that (i) no Event of Default is continuing or would result from the expiry of a grace period, the giving of notice, the making of any determination or any combination of any of the foregoing or from the Subsequent Bond Issue; and (ii) the Incurrence Test (calculated *pro forma* including such issue) is met.

4.4 The Agent shall confirm to the Issuing Agent without delay when the conditions in Clause 4.2 or 4.3, as the case may be, have been satisfied.

#### **5. THE BONDS AND TRANSFERABILITY**

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

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

- 5.3 Upon a transfer of Bonds, any rights and obligations under these Terms and Conditions relating to such Bonds are automatically transferred to the transferee.
- 5.4 The Bonds have not been and will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended. The Bonds may not be offered, sold or delivered within the United States of America or to, or for the account or benefit of, U.S. persons.
- 5.5 No action is being taken in any jurisdiction that would or is intended to permit a public offering of the Bonds or the possession, circulation or distribution of any document or other material relating to the Issuer or the Bonds in any jurisdiction other than Sweden, where action for that purpose is required. Each Holder must inform itself about, and observe, any applicable restrictions to the transfer of material relating to the Issuer or the Bonds, (due to, *e.g.*, its nationality, its residency, its registered address or its place(s) of business). Each Holder must ensure compliance with such restrictions at its own cost and expense.
- 5.6 For the avoidance of doubt and notwithstanding the above, a Holder which allegedly has purchased Bonds in contradiction to mandatory restrictions applicable may nevertheless utilise its voting rights under these Terms and Conditions and shall be entitled to exercise its full rights as a Holder hereunder in each case until such allegations have been resolved.

## **6. BONDS IN BOOK-ENTRY FORM**

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



independently obtain information directly from the debt register kept by the CSD in respect of the Bonds. The Issuer may not revoke any such power of attorney unless directed by the Agent or unless consent thereto is given by the Holders.

- 6.6 At the request of the Agent, the Issuer shall promptly instruct the Issuing Agent to obtain information from the debt register kept by the CSD in respect of the Bonds and provide it to the Agent.
- 6.7 The Issuer (and the Agent when permitted under the CSD's applicable regulations) may use the information referred to in Clause 6.3 only for the purposes of carrying out their duties and exercising their rights in accordance with these Terms and Conditions and shall not disclose such information to any Holder or third party unless necessary for such purposes.

## **7. RIGHT TO ACT ON BEHALF OF A HOLDER**

- 7.1 If any Person other than a Holder wishes to exercise any rights under these Terms and Conditions, it must obtain a power of attorney (or, if applicable, a coherent chain of powers of attorney), a certificate from the authorised nominee or other sufficient proof of authorisation for such Person.
- 7.2 A Holder may issue one or several powers of attorney to third parties to represent it in relation to some or all of the Bonds held by it. Any such representative may act independently under these Terms and Conditions in relation to the Bonds for which such representative is entitled to represent the Holder.
- 7.3 The Agent shall only have to examine the face of a power of attorney or other proof of authorisation that has been provided to it pursuant to Clauses 7.1 and 7.2 and may assume that it has been duly authorised, is valid, has not been revoked or superseded and that it is in full force and effect, unless otherwise is apparent from its face.

## **8. PAYMENTS IN RESPECT OF THE BONDS**

- 8.1 Any payment or repayment under these Terms and Conditions, or any amount due in respect of a repurchase of any Bonds, shall be made to such Person who is registered as a Holder on the Record Date prior to the relevant payment date, or to such other Person who is registered with the CSD on such date as being entitled to receive the relevant payment, repayment or repurchase amount.
- 8.2 If a Holder has registered, through an Account Operator, that principal, Interest and any other payment that shall be made under these Terms and Conditions shall be deposited in a certain bank account; such deposits will be effectuated by the CSD on the relevant payment date. In other cases, payments will be transferred by the CSD to the Holder at the address registered with the CSD on the Record Date. Should the CSD, due to a delay on behalf of the Issuer or some other obstacle, not be able to effectuate payments as aforesaid, the Issuer shall procure that such amounts are paid to the Persons who are registered as Holders on the relevant Record Date as soon as possible after such obstacle has been removed.

- 8.3 If, due to any obstacle for the CSD, the Issuer cannot make a payment or repayment, such payment or repayment may be postponed until the obstacle has been removed. Interest shall accrue in accordance with Clause 9.4 during such postponement.
- 8.4 If payment or repayment is made in accordance with this Clause 8 (*Payments in respect of the Bonds*), the Issuer and the CSD shall be deemed to have fulfilled their obligation to pay, irrespective of whether such payment was made to a Person not entitled to receive such amount, unless the Issuer or the CSD (as applicable) was aware of that the payment was being made to a Person not entitled to receive such amount.
- 8.5 The Issuer shall pay any stamp duty and other public fees accruing in connection with the Initial Bond Issue or a Subsequent Bond Issue, but not in respect of trading in the secondary market (except to the extent required by applicable law), and shall deduct at source any applicable withholding tax payable pursuant to law. The Issuer shall not be liable to reimburse any stamp duty or public fee or to gross-up any payments under these Terms and Conditions by virtue of any withholding tax, public levy or similar.

## **9. INTEREST**

- 9.1 The Initial Bonds will bear Interest at the Interest Rate applied to the Nominal Amount from, but excluding, the First Issue Date up to and including the relevant Redemption Date. Any Subsequent Bond will, however, carry Interest at the Interest Rate from, but excluding, the Interest Payment Date falling immediately prior to its issuance up to and including the relevant Redemption Date.
- 9.2 Interest accrues during an Interest Period. Payment of Interest in respect of the Bonds shall be made quarterly in arrears to the Holders on each Interest Payment Date for the preceding Interest Period.
- 9.3 Interest shall be calculated on the basis of the actual number of calendar days in the Interest Period in respect of which payment is being made divided by 360 (actual/360-days basis).
- 9.4 If the Issuer fails to pay any amount payable by it under these Terms and Conditions on its due date, default interest shall accrue on the overdue amount from, but excluding, the due date up to and including the date of actual payment at a rate which is 200 basis points higher than the Interest Rate. Accrued default interest shall not be capitalised. No default interest shall accrue where the failure to pay was solely attributable to the Agent or the CSD, in which case the Interest Rate shall apply instead.

## **10. REDEMPTION AND REPURCHASE OF THE BONDS**

### **10.1 Redemption at maturity**

The Issuer shall redeem all, but not only some, of the Bonds in full on the Final Redemption Date (or, to the extent such day is not a Business Day and if permitted under the CSD's applicable regulations, on the Business Day following from an

application of the Business Day Convention, and otherwise on the first following Business Day) with an amount per Bond equal to the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest.

## 10.2 **The Group Companies' purchase of Bonds**

Any Group Company may, subject to applicable law, at any time and at any price purchase Bonds. The Bonds held by a Group Company may at such Group Company's discretion be retained, sold or, if held by the Issuer, cancelled.

## 10.3 **Early voluntary redemption by the Issuer (call option)**

10.3.1 The Issuer may redeem all, but not only some, of the Bonds in full on any Business Day falling on or after the date falling 120 calendar days before the Final Redemption Date, at a price equal to the Nominal Amount together with accrued but unpaid interest, provided that such early redemption is financed, partly or fully by way of the Issuer issuing Market Loan(s) in which the Holders shall have the possibility to participate (however subject to the Issuer's decision on allocation).

10.3.2 Redemption in accordance with Clause 10.3.1 shall be made by the Issuer giving not less than 15 Business Days' notice to the Holders and the Agent. Any such notice shall state the Redemption Date and the relevant Record Date and is irrevocable but may, at the Issuer's discretion, contain one or more conditions precedent. Upon expiry of such notice and the fulfilment of the conditions precedent (if any), the Issuer is bound to redeem the Bonds in full at the applicable amounts.

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

10.4.1 Upon a Change of Control Event, a De-listing Event or a Listing Failure occurring, each Holder shall have the right to request that all, but not only some, of its Bonds are repurchased (whereby the Issuer shall have the obligation to repurchase such Bonds) at a price per Bond equal to 101.00 per cent. of the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest during a period of 30 calendar days following a notice from the Issuer of the Change of Control Event, De-listing Event or Listing Failure (as applicable) pursuant to Clause 11.10.1(g). The 30 calendar days' period may not start earlier than upon the occurrence of the Change of Control Event, De-listing Event or Listing Failure.

10.4.2 The notice from the Issuer pursuant to Clause 11.10.1(g) shall specify the repurchase date and include instructions about the actions that a Holder needs to take if it wants Bonds held by it to be repurchased. If a Holder has so requested, and acted in accordance with the instructions in the notice from the Issuer, the Issuer, or a Person designated by the Issuer, shall repurchase the relevant Bonds and the repurchase amount shall fall due on the repurchase date specified in the notice given by the Issuer pursuant to Clause 11.10.1(g). The repurchase date must fall no later than 20 Business Days after the end of the period referred to in Clause 10.4.1.

- 10.4.3 The Issuer shall comply with the requirements of any applicable securities laws or regulations in connection with the repurchase of Bonds. To the extent that the provisions of such laws and regulations conflict with the provisions in this Clause 10.4, the Issuer shall comply with the applicable securities laws and regulations and will not be deemed to have breached its obligations under this Clause 10.4 by virtue of the conflict.
- 10.4.4 Any Bonds repurchased by the Issuer pursuant to this Clause 10.4 may at the Issuer's discretion be retained, sold or cancelled in accordance with Clause 10.2.
- 10.4.5 The Issuer shall not be required to repurchase any Bonds pursuant to this Clause 10.4, if a third party in connection with the occurrence of a Change of Control Event, De-listing Event or Listing Failure Event, as applicable, offers to purchase the Bonds in the manner and on the terms set out in this Clause 10.4 (or on terms more favourable to the Holders) and purchases all Bonds which shall be purchased in accordance with such offer. If the Bonds to be purchased are not purchased within the time limits stipulated in this Clause 10.4, the Issuer shall repurchase any such Bonds within 5 Business Days after the expiry of the time limit.

## **11. SPECIAL UNDERTAKINGS**

So long as any Bond remains outstanding, the Issuer undertakes to comply with the special undertakings set forth in this Clause 11.

### **11.1 Distributions**

The Issuer shall not, and shall ensure that none of the Subsidiaries, (i) pay any dividend on shares, (ii) repurchase any of its own shares, (iii) redeem its share capital or other restricted equity with repayment to shareholders, (iv) repay principal or pay interest under any shareholder loans (for the avoidance of doubt, a Market Loan is not considered to be a shareholder loan even if a shareholder is one of the creditors), (v) grant any loans except to Group Companies or (vi) make any other similar distributions or transfers of value (Sw. värdeöverföringar) to the Issuer's or the Subsidiaries' direct and indirect shareholders or the Affiliates of such direct and indirect shareholders (paragraphs (i)-(vi) above are together and individually referred to as a "Restricted Payment"), provided however that any such Restricted Payment can be made, if such Restricted Payment is permitted by law and no Event of Default is continuing or would result from such Restricted Payment, by:

- (a) any Group Company, provided that such Restricted Payment is made to a Group Company and, if made by a Subsidiary which is not directly or indirectly wholly-owned by the Issuer, is made on a *pro rata* basis; and
- (b) the Issuer, provided that the Incurrence Test (calculated on a *pro forma* basis including the relevant Restricted Payment) is met.

### **11.2 Financial Indebtedness**

The Issuer shall not, and shall ensure that none of the Subsidiaries, incur any new, or prolong any existing, Financial Indebtedness, provided however that the

Group Companies have a right to incur, or prolong Financial Indebtedness which constitute Permitted Debt.

### 11.3 **Negative Pledge**

The Issuer shall not, and shall ensure that none of the Subsidiaries, maintain, prolong or provide any guarantee or security over any of its or their present or future assets to secure any Market Loan.

### 11.4 **Maintenance Test**

The Issuer shall ensure that the Maintenance Test is met.

### 11.5 **Listing of Bonds**

The Issuer shall ensure (i) that the Bonds issued in the Initial Bond Issue are listed on the sustainable bond list of Nasdaq Stockholm or, if such admission to trading is not possible to obtain or maintain, admitted to trading on any other Regulated Market within 12 months after the First Issue Date, (ii) that the Bonds, once admitted to trading on the relevant Regulated Market, continue being listed thereon (however, taking into account the rules and regulations of the relevant Regulated Market and the CSD (as amended from time to time) preventing trading in the Bonds in close connection to the redemption of the Bonds) and (iii) that, upon any Subsequent Bond Issue, (provided that the Initial Bonds have been listed), the volume of Bonds listed on the relevant Regulated Market promptly, and not later than 20 Business Days after the relevant issue date, is increased accordingly.

### 11.6 **Nature of business**

The Issuer shall ensure that no substantial change is made to the general nature of the business carried on by the Group as of the First Issue Date if such substantial change would have a Material Adverse Effect.

### 11.7 **Disposals of assets**

The Issuer shall not, and shall ensure that none of the Material Group Companies, sell or otherwise dispose of shares in any Material Group Company or of all or substantially all of its or any Material Group Company's assets or operations to any Person not being the Issuer or any of the wholly-owned Subsidiaries, unless the transaction is carried out at fair market value and on terms and conditions customary for such transaction and provided that it does not have a Material Adverse Effect. The Issuer shall notify the Agent of any such transaction and, upon request by the Agent, provide the Agent with any information relating to the transaction which the Agent deems necessary (acting reasonably).

### 11.8 **Dealings with related parties**

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

## 11.9 Compliance with laws etcetera

The Issuer shall, and shall ensure that the Subsidiaries, (i) comply in all material respects with all laws and regulations applicable from time to time and (ii) obtain, maintain, and in all material respects comply with, the terms and conditions of any authorisation, approval, licence or other permit required for the business carried out by a Group Company.

## 11.10 Financial reporting etcetera

### 11.10.1 The Issuer shall:

- (c) prepare and make available the annual audited consolidated financial statements of the Group and the annual audited unconsolidated financial statements of the Issuer, including a profit and loss account, a balance sheet, a cash flow statement and management commentary or report from the Issuer's board of directors, on its website not later than 4 months after the expiry of each financial year;
- (d) prepare and make available the quarterly interim unaudited consolidated reports of the Group and the quarterly interim unaudited unconsolidated reports of the Issuer, including a profit and loss account, a balance sheet, management commentary or report from the Issuer's board of directors and, as regards the Group, a cash flow statement, on its website not later than 2 months after the expiry of each relevant interim period;
- (e) keep the latest version of these Terms and Conditions (including documents amending these Terms and Conditions), each version of the Green Bond Framework and the second opinion relating to the Green Bond Framework available on its website;
- (f) issue a Compliance Certificate to the Agent (i) when a Financial Report is made available, (ii) in connection with the payment of a Restricted Payment or the incurrence of Financial Indebtedness which requires that the Incurrence Test is met and (iii) at the Agent's request, within 20 calendar days from such request;
- (g) promptly notify (a) the Agent and the Holders upon becoming aware of the occurrence of a Change of Control Event, a De-listing Event or a Listing Failure and (b) the Agent upon becoming aware of the occurrence of an Event of Default, and shall provide the Agent with such further information as the Agent may request (acting reasonably) following receipt of such notice; and
- (h) prepare the Financial Reports in accordance with the Accounting Principles and make them available in accordance with the rules and regulations of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market, as applicable) (as amended from time to time) and the Swedish Securities Market Act (*Sw. lag (2007:528) om värdepappersmarknaden*) (as amended from time to time).

11.10.2 The Issuer shall notify the Agent of any transaction referred to in Clause 11.7 (*Disposals of assets*) and shall, upon request by the Agent, provide the Agent with (i) any information relating to the transaction which the Agent deems necessary (acting reasonably), and (ii) a determination from the Issuer which states whether the transaction is carried out on an arm's length basis and on terms and conditions customary for such transaction or not and whether it has a Material Adverse Effect or not. The Agent may assume that any information provided by the Issuer is correct, and the Agent shall not be responsible or liable for the adequacy, accuracy or completeness of such information. The Agent is not responsible for assessing if the transaction is carried out on an arm's length basis and on terms and conditions customary for such transaction and whether it has a Material Adverse Effect, but is not bound by the Issuer's determination under item (ii) above.

### 11.11 **Agent Agreement**

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

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

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

### 11.12 **CSD related undertakings**

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

## 12. **TERMINATION OF THE BONDS**

12.1 The Agent is entitled to, and shall following a demand in writing from a Holder (or Holders) representing at least fifty (50) per cent. of the Adjusted Nominal Amount (such demand may only be validly made by a person who is a Holder on the second Business Day following the day on which the demand is received by the Agent and shall, if made by several Holders, be made by them jointly) or following an instruction or decision pursuant to Clause 12.6 or 12.7, on behalf of the Holders, terminate the Bonds and to declare all, but not only some, of the Bonds due for payment immediately or at such later date as the Agent determines (such later date not falling later than 20 Business Days from the date on which the Agent made such declaration), if:

- (a) **Non-payment:** The Issuer fails to pay an amount on the date it is due in accordance with these Terms and Conditions unless its failure to pay is due

to technical or administrative error and is remedied within 5 Business Days of the due date;

- (b) **Other obligations:** The Issuer does not comply with these Terms and Conditions in any other way (other than as set out under Clause 4.1 or Clause 12.1(a)), unless the non-compliance (i) is capable of being remedied and (ii) is remedied within 15 Business Days of the earlier of the Agent giving notice and the Issuer becoming aware of the non-compliance (if the failure or violation is not capable of being remedied, the Agent may declare the Bonds payable without such prior written request);

- (c) **Cross payment default/ cross acceleration:**

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

provided however that the amount of Financial Indebtedness referred to under item (i) and/or (ii) above, individually or in the aggregate exceeds an amount corresponding to SEK 10,000,000 and provided that it does not apply to any Financial Indebtedness owed to a Group Company;

- (d) **Insolvency:**

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

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

- (i) the suspension of payments, winding-up, dissolution, administration or reorganisation (Sw. *företagsrekonstruktion*) (by way of voluntary



- agreement, scheme of arrangement or otherwise) of any Material Group Company;
- (ii) the appointment of a liquidator, receiver, administrator, administrative receiver, compulsory manager or other similar officer in respect of any Material Group Company or any of its assets; or
  - (iii) any analogous procedure or step is taken in any jurisdiction in respect of any Material Group Company;
- (f) **Mergers and demergers:**
- (i) A decision is made that any Material Group Company shall be merged or demerged into a company which is not a Group Company, unless the Agent has given its consent (not to be unreasonably withheld or delayed) in writing prior to the decision of such merger and/or demerger (where consent is not to be understood as a waiver of the rights that applicable law at the time assigns the concerned creditors); or
  - (ii) the Issuer merges with any other Person, or is subject to a demerger, with the effect that the Issuer is not the surviving entity;
- (g) **Creditors' process:** Any expropriation, attachment, sequestration, distress or execution or any analogous process in any jurisdiction affects any asset or assets of any Material Group Company having an aggregate value equal to or exceeding SEK 10,000,000 and is not discharged within 30 calendar days;
- (h) **Impossibility or illegality:** It is or becomes impossible or unlawful for the Issuer to fulfil or perform any of the provisions of these Terms and Conditions or if the obligations under these Terms and Conditions are not, or cease to be, legal, valid, binding and enforceable; or
- (i) **Continuation of the business:** The Issuer or any other Material Group Company ceases to carry on its business, except if due to (i) a permitted merger or demerger as stipulated in Clause 12.1 (f) or (ii) a permitted disposal as stipulated in Clause 11.7.
- 12.2 The Agent may not terminate the Bonds in accordance with Clause 12.1 by reference to a specific Event of Default if it is no longer continuing or if it has been decided, in accordance with these Terms and Conditions, to waive such Event of Default (temporarily or permanently).
- 12.3 If the right to terminate the Bonds is based upon a decision of a court of law or a government authority, it is not necessary that the decision has become enforceable under law or that the period of appeal has expired in order for cause of termination to be deemed to exist.
- 12.4 The Issuer is obliged to inform the Agent immediately if any circumstance of the type specified in Clause 12.1 should occur. Should the Agent not receive such information, the Agent is entitled to assume that no such circumstance exists or

can be expected to occur, provided that the Agent does not have knowledge of such circumstance. The Agent is under no obligations to make any investigations relating to the circumstances specified in Clause 12.1. The Issuer shall further, at the request of the Agent, provide the Agent with details of any circumstances referred to in Clause 12.1 and provide the Agent with all documents that may be of significance for the application of this Clause 12.

- 12.5 The Issuer is only obliged to inform the Agent according to Clause 12.4 if informing the Agent would not conflict with any statute or the Issuer's registration contract with Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market, as applicable). If such a conflict would exist pursuant to the listing contract with Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market, as applicable) or otherwise, the Issuer shall however be obliged to either seek the approval from Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market, as applicable) or undertake other reasonable measures, including entering into a non-disclosure agreement with the Agent, in order to be able to timely inform the Agent according to Clause 12.4.
- 12.6 If the Agent has been notified by the Issuer or has otherwise determined that there is a default under these Terms and Conditions according to Clause 12.1, the Agent shall (i) notify, within 5 Business Days of the day of notification or determination, the Holders of the default and (ii) decide, within 20 Business Days of the day of notification or determination, if the Bonds shall be declared terminated. If the Agent has decided not to terminate the Bonds, the Agent shall, at the earliest possible date, notify the Holders that there exists a right of termination and obtain instructions from the Holders according to the provisions in Clause 14 (*Decisions by Holders*). If the Holders vote in favour of termination and instruct the Agent to terminate the Bonds, the Agent shall promptly declare the Bonds terminated. However, if the cause for termination according to the Agent's appraisal has ceased before the termination, the Agent shall not terminate the Bonds. The Agent shall in such case, at the earliest possible date, notify the Holders that the cause for termination has ceased. The Agent shall always be entitled to take the time necessary to consider whether an occurred event constitutes an Event of Default.
- 12.7 If the Holders, without any prior initiative to decision from the Agent or the Issuer, have made a decision regarding termination in accordance with Clause 14 (*Decisions by Holders*), the Agent shall promptly declare the Bonds terminated. The Agent is however not liable to take action if the Agent considers cause for termination not to be at hand, unless the instructing Holders agree in writing to indemnify and hold the Agent harmless from any loss or liability and, if requested by the Agent in its discretion, grant sufficient security for such indemnity.
- 12.8 If the Bonds are declared due and payable in accordance with the provisions in this Clause 12, the Agent shall take every reasonable measure necessary to recover the amounts outstanding under the Bonds.
- 12.9 For the avoidance of doubt, the Bonds cannot be terminated and become due for payment prematurely according to this Clause 12 without relevant decision by the

Agent or following instructions from the Holders' pursuant to Clause 14 (*Decisions by Holders*).

- 12.10 If the Bonds are declared due and payable in accordance with this Clause 12 (*Termination of the Bonds*), the Issuer shall redeem all Bonds with an amount per Bond equal to 101.00 per cent. of the Nominal Amount.

### **13. DISTRIBUTION OF PROCEEDS**

- 13.1 If the Bonds have been declared due and payable in accordance with Clause 12 (*Termination of the Bonds*), all payments by the Issuer relating to the Bonds shall be distributed in the following order of priority, in accordance with the instructions of the Agent:

- (a) *first*, in or towards payment *pro rata* of (i) all unpaid fees, costs, expenses and indemnities payable by the Issuer to the Agent, (ii) other costs, expenses and indemnities relating to the termination of the Bonds or the protection of the Holders' rights, (iii) any non-reimbursed costs incurred by the Agent for external experts, and (iv) any non-reimbursed costs and expenses incurred by the Agent in relation to a Holders' Meeting or a Written Procedure;
- (b) *secondly*, in or towards payment *pro rata* of accrued but unpaid Interest under the Bonds (Interest due on an earlier Interest Payment Date to be paid before any Interest due on a later Interest Payment Date);
- (c) *thirdly*, in or towards payment *pro rata* of any unpaid principal under the Bonds; and
- (d) *fourthly*, in or towards payment *pro rata* of any other costs or outstanding amounts unpaid under these Terms and Conditions.

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

- 13.2 If a Holder or another party has paid any fees, costs, expenses or indemnities referred to in Clause 13.1, such Holder or other party shall be entitled to reimbursement by way of a corresponding distribution in accordance with Clause 13.1.
- 13.3 Funds that the Agent receives (directly or indirectly) in connection with the termination of the Bonds constitute escrow funds (*Sw. redovisningsmedel*) according to the Escrow Funds Act (*Sw. lag (1944:181) om redovisningsmedel*) and must be held on a separate interest-bearing account on behalf of the Holders and the other interested parties. The Agent shall arrange for payments of such funds in accordance with this Clause 13 as soon as reasonably practicable.
- 13.4 If the Issuer or the Agent shall make any payment under this Clause 13, the Issuer or the Agent, as applicable, shall notify the Holders of any such payment at least

15 Business Days before the payment is made. Such notice shall specify the Record Date, the payment date and the amount to be paid. Notwithstanding the foregoing, for any Interest due but unpaid the Record Date specified in Clause 8.1 shall apply.

#### **14. DECISIONS BY HOLDERS**

14.1 A request by the Agent for a decision by the Holders on a matter relating to these Terms and Conditions shall (at the option of the Agent) be dealt with at a Holders' Meeting or by way of a Written Procedure.

14.2 Any request from the Issuer or a Holder (or Holders) representing at least 10 per cent. of the Adjusted Nominal Amount (such request may only be validly made by a Person who is a Holder on the Business Day immediately following the day on which the request is received by the Agent and shall, if made by several Holders, be made by them jointly) for a decision by the Holders on a matter relating to these Terms and Conditions shall be directed to the Agent and dealt with at a Holders' Meeting or by way of a Written Procedure, as determined by the Agent. The Person requesting the decision may suggest the form for decision making, but if it is in the Agent's opinion more appropriate that a matter is dealt with at a Holders' Meeting than by way of a Written Procedure, it shall be dealt with at a Holders' Meeting.

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

14.4 Only a Person who is, or who has been provided with a power of attorney or other proof of authorisation pursuant to Clause 7 (*Right to act on behalf of a Holder*) from a Person who is, registered as a Holder:

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

(b) on the Business Day specified in the communication pursuant to Clause 16.3, in respect of a Written Procedure,

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

14.5 The following matters shall require consent of Holders representing at least 75 per cent. of the Adjusted Nominal Amount for which Holders are voting at a Holders' Meeting or for which Holders reply in a Written Procedure in accordance with the instructions given pursuant to Clause 16.3:

(a) waive a breach of or amend an undertaking set out in Clause 11 (*Special undertakings*);

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

- (c) amend any payment day for principal or Interest or waive any breach of a payment undertaking;
  - (d) a mandatory exchange of the Bonds for other securities; or
  - (e) amend the provisions in this Clause 14.5 or Clause 14.6.
- 14.6 Any matter not covered by Clause 14.5 shall require the consent of Holders representing more than 50 per cent. of the Adjusted Nominal Amount for which Holders are voting at a Holders' Meeting or for which Holders reply in a Written Procedure in accordance with the instructions given pursuant to Clause 16.3. This includes, but is not limited to, any amendment to or waiver of these Terms and Conditions that does not require a higher majority (other than an amendment or waiver permitted pursuant to Clause 17.1 (c)–(e)) or a termination of the Bonds.
- 14.7 If the number of votes or replies are equal, the opinion which is most beneficial for the Issuer, according to the chairman at a Holders' Meeting or the Agent in a Written Procedure, will prevail. The chairman at a Holders' Meeting shall be appointed by the Holders in accordance with Clause 14.6.
- 14.8 Quorum at a Holders' Meeting or in respect of a Written Procedure only exists if a Holder (or Holders) representing at least 50 per cent. of the Adjusted Nominal Amount in case of a matter pursuant to Clause 14.5, and otherwise 20 per cent. of the Adjusted Nominal Amount:
- (a) if at a Holders' Meeting, attend the meeting in person or by telephone conference (or appear through duly authorised representatives); or
  - (b) if in respect of a Written Procedure, reply to the request.
- 14.9 If a quorum does not exist at a Holders' Meeting or in respect of a Written Procedure, the Agent or the Issuer shall convene a second Holders' Meeting (in accordance with Clause 15.1) or initiate a second Written Procedure (in accordance with Clause 16.1), as the case may be, provided that the relevant proposal has not been withdrawn by the Person(s) who initiated the procedure for Holders' consent. The quorum requirement in Clause 14.8 shall not apply to such second Holders' Meeting or Written Procedure.
- 14.10 Any decision which extends or increases the obligations of the Issuer or the Agent, or limits, reduces or extinguishes the rights or benefits of the Issuer or the Agent, under these Terms and Conditions shall be subject to the Issuer's or the Agent's consent, as appropriate.
- 14.11 A Holder holding more than one Bond need not use all its votes or cast all the votes to which it is entitled in the same way and may in its discretion use or cast some of its votes only.
- 14.12 The Issuer may not, directly or indirectly, pay or cause to be paid any consideration to or for the benefit of any Holder for or as inducement to any consent under these Terms and Conditions, unless such consideration is offered to all Holders that consent at the relevant Holders' Meeting or in a Written Procedure

within the time period stipulated for the consideration to be payable or the time period for replies in the Written Procedure, as the case may be.

- 14.13 A matter decided at a duly convened and held Holders' Meeting or by way of Written Procedure is binding on all Holders, irrespective of them being present or represented at the Holders' Meeting or responding in the Written Procedure. The Holders that have not adopted or voted for a decision shall not be liable for any damages that this may cause other Holders.
- 14.14 All costs and expenses incurred by the Issuer or the Agent for the purpose of convening a Holders' Meeting or for the purpose of carrying out a Written Procedure, including reasonable fees to the Agent, shall be paid by the Issuer.
- 14.15 If a decision shall be taken by the Holders on a matter relating to these Terms and Conditions, the Issuer shall promptly at the request of the Agent provide the Agent with a certificate specifying the number of Bonds owned by Group Companies or (to the knowledge of the Issuer) their Affiliates, irrespective of whether such Person is directly registered as owner of such Bonds. The Agent shall not be responsible for the accuracy of such certificate or otherwise be responsible to determine whether a Bond is owned by a Group Company or an Affiliate of a Group Company.
- 14.16 Information about decisions taken at a Holders' Meeting or by way of a Written Procedure shall promptly be sent by notice to the Holders and published on the websites of the Issuer and the Agent, provided that a failure to do so shall not invalidate any decision made or voting result achieved. The minutes from the relevant Holders' Meeting or Written Procedure shall at the request of a Holder be sent to it by the Issuer or the Agent, as applicable.

## **15. HOLDERS' MEETING**

- 15.1 The Agent shall convene a Holders' Meeting by sending a notice thereof to each Holder no later than 5 Business Days after receipt of a request from the Issuer or the Holder(s) (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons). If the Holders' Meeting has been requested by the Holder(s), the Agent shall send a copy of the notice to the Issuer.
- 15.2 Should the Issuer want to replace the Agent, it may convene a Holders' Meeting in accordance with Clause 15.1 with a copy to the Agent. After a request from the Holders pursuant to Clause 18.4.3, the Issuer shall no later than 5 Business Days after receipt of such request (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons) convene a Holders' Meeting in accordance with Clause 15.1.
- 15.3 The notice pursuant to Clause 15.1 shall include (i) time for the meeting, (ii) place for the meeting, (iii) agenda for the meeting (including each request for a decision by the Holders) and (iv) a form of power of attorney. Only matters that have been included in the notice may be resolved upon at the Holders' Meeting. Should prior notification by the Holders be required in order to attend the Holders' Meeting, such requirement shall be included in the notice.

- 15.4 The Holders' Meeting shall be held no earlier than 10 Business Days and no later than 20 Business Days from the notice.
- 15.5 If the Agent, in breach of these Terms and Conditions, has not convened a Holders' Meeting within 5 Business Days after having received such notice, the requesting Person may convene the Holders' Meeting itself. If the requesting Person is a Holder, the Issuer shall upon request from such Holder provide the Holder with necessary information from the register kept by the CSD and, if no Person to open the Holders' Meeting has been appointed by the Agent, the meeting shall be opened by a Person appointed by the requesting Person.
- 15.6 At a Holders' Meeting, the Issuer, the Holders (or the Holders' representatives/proxies) and the Agent may attend along with each of their representatives, counsels and assistants. Further, the directors of the board, the managing director and other officials of the Issuer and the Issuer's auditors may attend the Holders' Meeting. The Holders' Meeting may decide that further individuals may attend. If a representative/proxy shall attend the Holders' Meeting instead of the Holder, the representative/proxy shall present a duly executed proxy or other document establishing its authority to represent the Holder.
- 15.7 Without amending or varying these Terms and Conditions, the Agent may prescribe such further regulations regarding the convening and holding of a Holders' Meeting as the Agent may deem appropriate. Such regulations may include a possibility for Holders to vote without attending the meeting in Person.

## **16. WRITTEN PROCEDURE**

- 16.1 The Agent shall instigate a Written Procedure no later than 5 Business Days after receipt of a request from the Issuer or the Holder(s) (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons) by sending a communication to each such Person who is registered as a Holder on the Business Day prior to the date on which the communication is sent. If the Written Procedure has been requested by the Holder(s), the Agent shall send a copy of the communication to the Issuer.
- 16.2 Should the Issuer want to replace the Agent, it may send a communication in accordance with Clause 16.1 to each Holder with a copy to the Agent.
- 16.3 A communication pursuant to Clause 16.1 shall include (i) each request for a decision by the Holders, (ii) a description of the reasons for each request, (iii) a specification of the Business Day on which a Person must be registered as a Holder in order to be entitled to exercise voting rights, (iv) instructions and directions on where to receive a form for replying to the request (such form to include an option to vote yes or no for each request) as well as a form of power of attorney, and (v) the stipulated time period within which the Holder must reply to the request (such time period to last at least 10 Business Days from the communication pursuant to Clause 16.1). If the voting shall be made electronically, instructions for such voting shall be included in the communication.

- 16.4 If the Agent, in breach of these Terms and Conditions, has not instigated a Written Procedure within 5 Business Days after having received such notice, the requesting Person may instigate a Written Procedure itself. If the requesting Person is a Holder, the Issuer shall upon request from such Holder provide the Holder with necessary information from the register kept by the CSD.
- 16.5 When the requisite majority consents of the total Adjusted Nominal Amount pursuant to Clause 14.5 and 14.6 have been received in a Written Procedure, the relevant decision shall be deemed to be adopted pursuant to Clause 14.5 or 14.6, as the case may be, even if the time period for replies in the Written Procedure has not yet expired.

## **17. AMENDMENTS AND WAIVERS**

- 17.1 The Issuer and the Agent (acting on behalf of the Holders) may agree in writing to amend these Terms and Conditions or waive any provision in these Terms and Conditions, provided that:
- (c) such amendment or waiver is not detrimental to the interest of the Holders, or is made solely for the purpose of rectifying obvious errors and mistakes;
  - (d) such amendment or waiver is required by applicable law, a court ruling or a decision by a relevant authority;
  - (e) such amendment or waiver is necessary for the purpose of listing the Bonds on the sustainable bond list of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market, as applicable) provided such amendment or waiver does not materially adversely affect the rights of the Holders; or
  - (f) such amendment or waiver has been duly approved by the Holders in accordance with Clause 14 (*Decisions by Holders*).
- 17.2 The consent of the Holders is not necessary to approve the particular form of any amendment or waiver to these Terms and Conditions. It is sufficient if such consent approves the substance of the amendment or waiver.
- 17.3 The Agent shall promptly notify the Holders of any amendments or waivers made in accordance with Clause 17.1, setting out the date from which the amendment or waiver will be effective, and ensure that any amendments to these Terms and Conditions are available on the websites of the Issuer and the Agent. The Issuer shall ensure that any amendments to these Terms and Conditions are duly registered with the CSD and each other relevant organisation or authority.
- 17.4 An amendment or waiver to these Terms and Conditions shall take effect on the date determined by the Holders' Meeting, in the Written Procedure or by the Agent, as the case may be.

## **18. APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE AGENT**

### **18.1 Appointment of Agent**

- 18.1.1 By subscribing for Bonds, each initial Holder appoints the Agent to act as its agent in all matters relating to the Bonds and these Terms and Conditions, and



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

- 18.1.2 Each Holder shall immediately upon request by the Agent provide the Agent with any such documents, including a written power of attorney (in form and substance satisfactory to the Agent), as the Agent deems necessary for the purpose of exercising its rights and/or carrying out its duties under these Terms and Conditions. The Agent is under no obligation to represent a Holder which does not comply with such request.
- 18.1.3 The Issuer shall promptly upon request provide the Agent with any documents and other assistance (in form and substance satisfactory to the Agent), that the Agent deems necessary for the purpose of exercising its rights and/or carrying out its duties under these Terms and Conditions and the Agent Agreement.
- 18.1.4 The Agent is entitled to fees for its work and to be indemnified for costs, losses and liabilities on the terms set out in these Terms and Conditions and the Agent Agreement and the Agent's obligations as agent under these Terms and Conditions and the Agent Agreement are conditioned upon the due payment of such fees and indemnifications.
- 18.1.5 The Agent may act as agent for several issues of securities issued by or relating to the Issuer and other Group Companies notwithstanding potential conflicts of interest.

## 18.2 **Duties of the Agent**

- 18.2.1 The Agent shall represent the Holders in accordance with these Terms and Conditions. However, the Agent is not responsible for the execution or enforceability of these Terms and Conditions. The Agent shall keep the latest version of these Terms and Conditions (including any document amending these Terms and Conditions) available on the website of the Agent.
- 18.2.2 The Agent may assume that the documentation, information and evidence delivered to it is accurate, legally valid, enforceable, correct, true and complete unless it has actual knowledge to the contrary, and the Agent does not have to verify or assess the contents of any such documentation. The Agent does not review the documents and evidence referred to above from a legal or commercial perspective of the Holders.
- 18.2.3 Upon request by a Holder, the Agent shall promptly distribute to the Holders any information from such Holder which relates to the Bonds (at the discretion of the Agent). The Agent may require that the requesting Holder reimburses any costs or expenses incurred, or to be incurred, by the Agent in doing so (including a reasonable fee for the work of the Agent) before any such information is

distributed. The Agent shall upon request by a Holder disclose the identity of any other Holder who has consented to the Agent in doing so.

- 18.2.4 When acting in accordance with these Terms and Conditions, the Agent is always acting with binding effect on behalf of the Holders. The Agent shall carry out its duties under these Terms and Conditions in a reasonable, proficient and professional manner, with reasonable care and skill.
- 18.2.5 The Agent is entitled to delegate its duties to other professional parties, but the Agent shall remain liable for the actions of such parties under these Terms and Conditions.
- 18.2.6 The Agent shall treat all Holders equally and, when acting pursuant to these Terms and Conditions, act with regard only to the interests of the Holders and shall not be required to have regard to the interests or to act upon or comply with any direction or request of any other Person, other than as explicitly stated in these Terms and Conditions and the Agent Agreement.
- 18.2.7 The Agent shall be entitled to disclose to the Holders any event or circumstance directly or indirectly relating to the Issuer or the Bonds. Notwithstanding the foregoing, the Agent may if it considers it to be beneficial to the interests of the Holders delay disclosure or refrain from disclosing certain information other than in respect of an Event of Default that has occurred and is continuing.
- 18.2.8 The Agent is entitled to engage external experts when carrying out its duties under these Terms and Conditions. The Issuer shall on demand by the Agent pay all costs for external experts engaged (i) after the occurrence of an Event of Default, (ii) for the purpose of investigating or considering an event which the Agent reasonably believes is or may lead to an Event of Default or a matter relating to the Issuer which the Agent reasonably believes may be detrimental to the interests of the Holders under these Terms and Conditions or (iii) when the Agent is to make a determination under these Terms and Conditions. Any compensation for damages or other recoveries received by the Agent from external experts engaged by it for the purpose of carrying out its duties under these Terms and Conditions shall be distributed in accordance with Clause 13 (*Distribution of proceeds*).
- 18.2.9 The Agent shall enter into agreements with the CSD, and comply with such agreement and the CSD regulations applicable to the Agent, as may be necessary in order for the Agent to carry out its duties under these Terms and Conditions.
- 18.2.10 Notwithstanding any other provision of these Terms and Conditions to the contrary, the Agent is not obliged to do or omit to do anything if it would or might in its reasonable opinion constitute a breach of any law or regulation.
- 18.2.11 If in the Agent's reasonable opinion the cost, loss or liability which it may incur (including reasonable fees to the Agent) in complying with instructions of the Holders, or taking any action at its own initiative, will not be covered by the Issuer, the Agent may refrain from acting in accordance with such instructions, or taking such action, until it has received such funding or indemnities (or adequate security has been provided therefore) as it may reasonably require.

18.2.12 The Agent shall give a notice to the Holders (i) before it ceases to perform its obligations under these Terms and Conditions by reason of the non-payment by the Issuer of any fee or indemnity due to the Agent under these Terms and Conditions or the Agent Agreement, or (ii) if it refrains from acting for any reason described in Clause 18.2.11.

### 18.3 **Limited liability for the Agent**

18.3.1 The Agent will not be liable to the Holders for damage or loss caused by any action taken or omitted by it under or in connection with these Terms and Conditions, unless directly caused by its negligence or wilful misconduct. The Agent shall never be responsible for indirect loss.

18.3.2 The Agent shall not be considered to have acted negligently if it has acted in accordance with advice from or opinions of reputable external experts engaged by the Agent or if the Agent has acted with reasonable care in a situation when the Agent considers that it is detrimental to the interests of the Holders to delay the action in order to first obtain instructions from the Holders.

18.3.3 The Agent shall not be liable for any delay (or any related consequences) in crediting an account with an amount required pursuant to these Terms and Conditions to be paid by the Agent to the Holders, provided that the Agent has taken all necessary steps as soon as reasonably practicable to comply with the regulations or operating procedures of any recognised clearing or settlement system used by the Agent for that purpose.

18.3.4 The Agent shall have no liability to the Holders for damage caused by the Agent acting in accordance with instructions of the Holders given in accordance with Clause 14 (*Decisions by Holders*).

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

### 18.4 **Replacement of the Agent**

18.4.1 Subject to Clause 18.4.6, the Agent may resign by giving notice to the Issuer and the Holders, in which case the Holders shall appoint a successor Agent at a Holders' Meeting convened by the retiring Agent or by way of Written Procedure initiated by the retiring Agent.

18.4.2 Subject to Clause 18.4.6, if the Agent is insolvent or becomes subject to bankruptcy proceedings, the Agent shall be deemed to resign as Agent and the Issuer shall within 10 Business Days appoint a successor Agent which shall be an independent financial institution or other reputable company which regularly acts as agent under debt issuances.

18.4.3 A Holder (or Holders) representing at least 10 per cent. of the Adjusted Nominal Amount may, by notice to the Issuer (such notice may only be validly given by a Person who is a Holder on the Business Day immediately following the day on which the notice is received by the Issuer and shall, if given by several Holders,

be given by them jointly), require that a Holders' Meeting is held for the purpose of dismissing the Agent and appointing a new Agent. The Issuer may, at a Holders' Meeting convened by it or by way of Written Procedure initiated by it, propose to the Holders that the Agent be dismissed and a new Agent appointed.

- 18.4.4 If the Holders have not appointed a successor Agent within 90 calendar days after (i) the earlier of the notice of resignation was given or the resignation otherwise took place or (ii) the Agent was dismissed through a decision by the Holders, the Issuer shall appoint a successor Agent which shall be an independent financial institution or other reputable company which regularly acts as agent under debt issuances.
- 18.4.5 The retiring Agent shall, at its own cost, make available to the successor Agent such documents and records and provide such assistance as the successor Agent may reasonably request for the purposes of performing its functions as Agent under these Terms and Conditions and the Agent Agreement.
- 18.4.6 The Agent's resignation or dismissal shall only take effect upon the appointment of a successor Agent and acceptance by such successor Agent of such appointment and the execution of all necessary documentation to effectively substitute the retiring Agent.
- 18.4.7 Upon the appointment of a successor, the retiring Agent shall be discharged from any further obligation in respect of these Terms and Conditions but shall remain entitled to the benefit of these Terms and Conditions and remain liable under these Terms and Conditions in respect of any action which it took or failed to take whilst acting as Agent. Its successor, the Issuer and each of the Holders shall have the same rights and obligations amongst themselves under these Terms and Conditions as they would have had if such successor had been the original Agent.
- 18.4.8 In the event that there is a change of the Agent in accordance with this Clause 18.4, the Issuer shall execute such documents and take such actions as the new Agent may reasonably require for the purpose of vesting in such new Agent the rights, powers and obligation of the Agent and releasing the retiring Agent from its further obligations under these Terms and Conditions and the Agent Agreement. Unless the Issuer and the new Agent agrees otherwise, the new Agent shall be entitled to the same fees and the same indemnities as the retiring Agent.

## **19. APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE ISSUING AGENT**

- 19.1 The Issuer appoints the Issuing Agent to manage certain specified tasks under these Terms and Conditions and in accordance with the legislation, rules and regulations applicable to and/or issued by the CSD and relating to the Bonds.
- 19.2 The Issuing Agent may retire from its assignment or be dismissed by the Issuer, provided that the Issuer has approved that a commercial bank or securities institution approved by the CSD accedes as new Issuing Agent at the same time as the old Issuing Agent retires or is dismissed. If the Issuing Agent is insolvent or becomes subject to bankruptcy proceedings, the Issuer shall immediately

appoint a new Issuing Agent, which shall replace the old Issuing Agent as issuing agent in accordance with these Terms and Conditions.

## **20. APPOINTMENT AND REPLACEMENT OF THE CSD**

- 20.1 The Issuer has appointed the CSD to manage certain tasks under these Terms and Conditions and in accordance with the legislation, rules and regulations applicable to the CSD.
- 20.2 The CSD may retire from its assignment or be dismissed by the Issuer, provided that the Issuer has effectively appointed a replacement CSD that accedes as CSD at the same time as the old CSD retires or is dismissed and provided also that the replacement does not have a negative effect on any Holder or the listing of the Bonds listed on the sustainable bond list of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market). The replacing CSD must be authorised to professionally conduct clearing operations pursuant to the Swedish Securities Market Act (*Sw. lag (2007:528) om värdepappersmarknaden*).

## **21. NO DIRECT ACTIONS BY HOLDERS**

- 21.1 A Holder may not take any action or legal steps whatsoever against any Group Company to enforce or recover any amount due or owing to it pursuant to these Terms and Conditions, or to initiate, support or procure the winding-up, dissolution, liquidation, company reorganisation (*Sw. företagsrekonstruktion*) or bankruptcy (*Sw. konkurs*) (or its equivalent in any other jurisdiction) of any Group Company in relation to any of the liabilities of the Issuer under these Terms and Conditions. Such steps may only be taken by the Agent.
- 21.2 Clause 21.1 shall not apply if the Agent has been instructed by the Holders in accordance with these Terms and Conditions to take certain actions but fails for any reason to take, or is unable to take (for any reason other than a failure by a Holder to provide documents in accordance with Clause 18.1.2), such actions within a reasonable period of time and such failure or inability is continuing. However, if the failure to take certain actions is caused by the non-payment by the Issuer of any fee or indemnity due to the Agent under these Terms and Conditions or the Agent Agreement or by any reason described in Clause 18.2.11, such failure must continue for at least 40 Business Days after notice pursuant to Clause 18.2.12 before a Holder may take any action referred to in Clause 21.1.
- 21.3 The provisions of Clause 21.1 shall not in any way limit an individual Holder's right to claim and enforce payments which are due to it under Clause 10.4 (*Mandatory repurchase due to a Change of Control Event, a De-listing Event or Listing Failure (put option)*) or other payments which are due by the Issuer to some but not all Holders.

## **22. TIME-BAR**

- 22.1 The right to receive repayment of the principal of the Bonds shall be time-barred and become void 10 years from the relevant Redemption Date. The right to receive payment of Interest (excluding any capitalised Interest) shall be time-barred and

become void 3 years from the relevant due date for payment. The Issuer is entitled to any funds set aside for payments in respect of which the Holders' right to receive payment has been time-barred and has become void.

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

## **23. NOTICES AND PRESS RELEASES**

### **23.1 Notices**

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

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

- 23.1.2 Any notice or other communication made by one Person to another under or in connection with these Terms and Conditions shall be sent by way of courier, personal delivery or letter (and, if between the Agent and the Issuer, by email) and will only be effective, in case of courier or personal delivery, when it has been left at the address specified in Clause 23.1.1 or, in case of letter, 3 Business Days after being deposited postage prepaid in an envelope addressed to the address specified in Clause 23.1.1 or, in case of email to the Agent or the Issuer, when received in legible form by the email address specified in Clause 23.1.1.

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

## 23.2 **Press releases**

- 23.2.1 Any notice that the Issuer or the Agent shall send to the Holders pursuant to Clause 10.3–10.4, 11.10.1(g), 12.6, 13.4, 14.16, 15.1, 16.1, 17.3, 18.2.12 and 18.4.1 shall also be published by way of press release by the Issuer or the Agent, as applicable.
- 23.2.2 In addition to Clause 23.2.1, if any information relating to the Bonds, the Issuer or the Group contained in a notice which the Agent may send to the Holders under these Terms and Conditions has not already been made public by way of a press release, the Agent shall before it sends such information to the Holders give the Issuer the opportunity to issue a press release containing such information. If the Issuer does not promptly issue a press release and the Agent considers it necessary to issue a press release containing such information before it can lawfully send a notice containing such information to the Holders, the Agent shall be entitled to issue such press release.

## 24. **FORCE MAJEURE AND LIMITATION OF LIABILITY**

- 24.1 Neither the Agent nor the Issuing Agent shall be held responsible for any damage arising out of any legal enactment, or any measure taken by a public authority, or war, strike, lockout, boycott, blockade or any other similar circumstance (a "**Force Majeure Event**"). The reservation in respect of strikes, lockouts, boycotts and blockades applies even if the Agent or the Issuing Agent itself takes such measures, or is subject to such measures.
- 24.2 The Issuing Agent shall have no liability to the Holders if it has observed reasonable care. The Issuing Agent shall never be responsible for indirect damage with exception of gross negligence and wilful misconduct.
- 24.3 Should a Force Majeure Event arise which prevents the Agent or the Issuing Agent from taking any action required to comply with these Terms and Conditions, such action may be postponed until the obstacle has been removed.
- 24.4 The provisions in this Clause 24 apply unless they are inconsistent with the provisions of the Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act which provisions shall take precedence.

## 25. **LISTING**

The Issuer intends to list the Initial Bonds within 30 calendar days from the First Issue Date, and has undertaken to list the Initial Bonds within 12 months, after the First Issue Date on the sustainable bond list of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market) in accordance with Clause 11.5. Further, if the Initial Bonds have not been listed on the sustainable bond list of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market) within 60 calendar days after the First Issue Date, each Holder has a right of repayment (put option) of its Bonds in accordance with Clause 10.4.

**26. GOVERNING LAW AND JURISDICTION**

- 26.1 These Terms and Conditions, and any non-contractual obligations arising out of or in connection therewith, shall be governed by and construed in accordance with the laws of Sweden.
- 26.2 Any dispute or claim arising in relation to these Terms and Conditions shall, subject to Clause 26.3, be determined by Swedish courts and the District Court of Stockholm shall be the court of first instance.
- 26.3 The submission to the jurisdiction of the Swedish courts shall not limit the right of the Agent (or the Holders, as applicable) to take proceedings against the Issuer in any court which may otherwise exercise jurisdiction over the Issuer or any of its assets.

---

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

Place: Stockholm

**FASTPARTNER AB (publ)**

as Issuer

---

Name:

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

Place: Stockholm

**NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (publ)**

as Agent

---

Name:



## Adresser

### **Bolaget/emittenten**

Fastpartner AB (publ)  
Sturegatan 38  
114 36 Stockholm  
Tel: +46 8 402 34 60  
Webbplats: [www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se)

### **Sole Bookrunner och emissionsinstitut**

Swedbank AB (publ)  
Malmskillnadsgatan 23  
105 34 Stockholm  
Tel: +46 8 5859 0000  
Webbplats: [www.swedbank.com](http://www.swedbank.com)

### **Revisor**

Deloitte AB  
Rehngatan 11  
113 79 Stockholm  
Tel: +46 75 246 20 00  
Webbplats: [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com)

### **Kontoförande institute**

Euroclear Sweden AB  
Klarabergsviadukten 63  
Box 191  
101 23 Stockholm  
Tel: +46 8 402 90 00  
Webbplats: [www.euroclear.com](http://www.euroclear.com)

### **Agent**

Nordic Trustee & Agency AB (publ)  
Box 7329  
103 90 Stockholm  
Tel: +46 8 783 79 00  
Webbplats: [www.nordictrustee.com](http://www.nordictrustee.com)

### **Legala rådgivare**

Berghco Advokatbyrå AB  
Jungfrugatan 6  
114 44 Stockholm  
Tel: +46 8 545 078 00  
Webbplats: [www.berghco.se](http://www.berghco.se)

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB  
Hamngatan 2, Box 5747  
114 87 Stockholm  
Tel: +46 8 670 66 00  
Webbplats: [www.gda.se](http://www.gda.se)