

G E N O V A

GENOVA PROPERTY GROUP AB (PUBL)

**PROSPEKT AVSEENDE INREGISTRERING AV
ICKE EFTERSTÄLLDA ICKE SÄKERSTÄLLDA INLÖSENBARA OBLIGATIONER
OM 525 000 000 SEK MED RÖRLIG RÄNTA**

2019/2023

ISIN: SE0013222593

13 november 2019

Viktig information

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av Genova Property Group AB (publ) ("Genova", "Bolaget" eller "Emittenten"), med organisationsnummer 556864-8116, i samband med ansökan om notering av 525 obligationer emitterade inom ramen för Bolagets emission av icke efterställda, icke säkerställda, inlösbare obligationer med rörlig ränta, förfall 2019/2023 och ett rambelopp om 750 000 000 SEK (ISIN: SE0013222593) ("Obligationerna") på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm AB ("Nasdaq Stockholm"). Obligationerna emitterades den 30 september 2019 ("Första Emissionsdagen") i enlighet med villkoren för Obligationerna ("Villkoren") ("Obligationsemissionen"). Hänvisningar till Bolaget eller Koncernen i detta Prospekt avser Genova Property Group AB (publ) och dess dotterbolag från tid till annan. Hänvisningar till "SEK" avser svenska kronor. Begrepp och termer som definieras i Villkoren används i samma betydelse i detta Prospekt, såvida inte annat uttryckligen framgår av sammanhanget eller definieras på annat sätt i Prospektet.

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt artikel 20 i förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Prospektet har upprättats i enlighet med Prospektförordningen och Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och (EU) 2019/979 ("Delegerade Prospektförordningarna").

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) och på Bolagets webbplats (www.genova.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 "Riskfaktorer" 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 varje presumtiv investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i Obligationerna. 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.

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Risikfaktorer	10
3	Ansvar för informationen i Prospektet	19
4	Obligationerna i korthet.....	20
5	Bolaget och dess verksamhet	23
6	Utvald finansiell information.....	25
7	Styrelse, ledning och revisorer	32
8	Legala överväganden och ytterligare information.....	35
9	Översikt över finansiell rapportering och handlingar införlivade genom hänvisning	39
10	Villkor för Obligationerna.....	41
11	Terms and Conditions for the Bonds	73
12	Adresser	107

1 Sammanfattning

Introduktion och varningar

Detta Prospekt har upprättats i samband med Emittentens ansökan om notering av 525 000 000 SEK seniora, icke säkerställda, inlösbara obligationer med rörlig ränta, förfall 2019/2023 med ISIN SE0013222593, emitterade inom ett rambelopp om 750 000 000 SEK. Emittentens registrerade firma och kommersiella beteckning är Genova Property Group AB (publ). Emittentens organisationsnummer är 556864-8116 och Emittentens identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 549300EJ67GY3FS4IN91. Emittentens adress är Smålandsgatan 12, 111 46 Stockholm.

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. En investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Om talan väcks i domstol angående informationen i ett prospekt kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå 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 de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

Finansinspektionen, med adress Brunnsgratan 3, Box 7821, 103 97 Stockholm, med telefonnummer +46 (0)8 408 980 00, har som behörig myndighet enligt Prospektförordningen, godkänt detta Prospekt den 13 november 2019. Finansinspektionens webbplats är www.fi.se.

Nyckelinformation om Emittenten

Vem är emittent av värdepapperen?

Hemvist, juridisk form och jurisdiktion

Emittentens registrerade firma och kommersiella beteckning är Genova Property Group AB (publ). Emittentens organisationsnummer är 556864-8116 och Emittentens identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 549300EJ67GY3FS4IN91. Emittenten har sitt säte i Stockholm. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver verksamhet enligt aktiebolagslagen (2005:551).

Huvudverksamhet

Bolaget är ett fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter och bostäder med fokus på Stockholm och Uppsala. Bolagets affärsmodell är att förvärva, utveckla, bygga och förvalta fastigheter på ett hållbart och lönsamt sätt. Fastighetsbeståndet av förvaltningsfastigheter består huvudsakligen av kommersiella fastigheter i bra lägen för handel, kontor, lager och omsorgsboenden. Bolaget äger även fastigheter där det planeras för framtida hyresrätter i kombination med samhällsfastigheter.

Större aktieägare

De största ägarna i Bolaget är, per den 30 juni 2019, Micael Bile, som via bolag, innehar 74,33 procent av aktierna och 79,39 procent av rösterna i Bolaget och Andreas Eneskjöld, som via bolag, innehar 18,59 procent av aktierna och 19,85 procent av rösterna i Bolaget.

Administrerande direktörer

Bolagets styrelse består av sju ordinarie ledamöter (Mikael Borg, Micael Bile, Andreas Eneskjöld, Jan Björk, Knut Ramel, Erika Olsén och Maria Rankka). Michael Moschewitz är verkställande direktör och Edvard Schéele är finanschef.

Revisor

Ernst & Young Aktiebolag, med adress P.O. Box 7850, 103 99 Stockholm, är Bolagets revisor. Henrik Nilsson, medlem i FAR, är huvudansvarig revisor.

Finansiell nyckelinformation för Emittenten

Den finansiella informationen, rörande räkenskapsåren 2017 och 2018, som redovisas nedan har hämtats från Bolagets årsredovisningar. Årsredovisningarna för 2017 och 2018, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av Bolagets revisor.

Den utvalda finansiella informationen, rörande perioderna 1 januari till 30 juni 2018 och 1 januari till 30 juni 2019, som redovisas nedan har hämtats från Bolagets delårsrapporter för samma perioder. Delårsrapporterna, vilka har upprättats i enlighet med IAS 34, har inte reviderats av Bolagets revisor.

Konsoliderad resultaträkning

MSEK	Jan – dec 2018	Jan – dec 2017	Jan – jun 2019	Jan – juni 2018
Rörelseresultat	280	146	203	98

Konsoliderad kassaflödesanalys

MSEK	Jan – dec 2018	Jan – dec 2017	Jan – jun 2019	Jan – jun 2018
Nettokassaflöde från löpande verksamhet	271	-191	11	383
Nettokassaflöde från finansieringsverksamhet	411	352	342	90
Nettokassaflöde från investeringsverksamhet	-592	-134	-305	-380

Revisionsanmärkningar

Det finns inga kvalifikationer från Bolagets revisor avseende Emittentens finansiella information för räkenskapsåren 2017 och 2018.

*Specifika nyckelrisker för Emittenten**Makroekonomiska faktorer*

Bolagets verksamhet - att äga och utveckla fastigheter - påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgraden, produktionen av nya bostadsrätter och lokaler, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer vilket följaktligen påverkar Koncernens nettointäkter eftersom räntekostnader till kreditinstitut utgör en av Koncernens största kostnadsposter (för perioden januari-juni 2019 uppgick Koncernens räntekostnader till cirka 29 miljoner SEK, av vilka cirka 15 miljoner SEK till kreditinstitut och 14 miljoner SEK hänförliga till Bolagets utestående

obligationslån). Förändringar i räntenivåer och inflation påverkar avkastningskrav och, följaktligen, marknadsvärdet på Koncernens fastigheter, vilket i sin tur kan medföra flera negativa följd effekter (se vidare "Värdeförändringar på Koncernens fastigheter" nedan).

Hyresinkomster och hyresmarknadens utveckling

Koncernens resultat påverkas negativt om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker. Den 30 juni 2019 ägde Koncernen 35 förvaltningsfastigheter med cirka 200 hyresgäster. Det finns en risk att Koncernens hyresgäster inte förnyar, fullgör eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket kan leda till ökade vakansnivåer som i sin tur minskar Koncernens hyresinkomster.

Koncernen är också beroende av att dess hyresgäster betalar sin hyra i tid och för det fall hyresgästerna inte skulle betala sina hyror när de förfaller (eller inte alls), eller annars inte fullgör sina förpliktelser, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens intäkter och värdet på dess fordringar.

Projektrisker

En del av Koncernens affärsverksamhet består av fastighetsutvecklingsprojekt. Per den 30 juni 2019 hade Koncernen 31 utvecklingsprojekt, motsvarande 5 292 bostäder och med en uppskattad total area om cirka 427 000 kvadratmeter. Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet (Koncernens verksamhetsmål är en projektmarginal om minst 15 procent för hyresrättsprojekt och 20 procent för bostadsrättsprojekt) är beroende av ett antal faktorer såsom möjligheten att behålla och rekrytera nödvändig kompetens, att erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt att upphandla entreprenader för projektens genomförande på godtagbara villkor. Koncernens fastighetsutveckling är även beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på acceptabla villkor och att Koncernens projekt i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan.

Möjligheten att genomföra lönsamma fastighetsutvecklingsprojekt påverkas vidare av faktorer såsom förändringar i marknadens efterfrågan och priset på fastigheter och bostäder i allmänhet, otillräcklig planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter och andra faktorer som kan leda till oväntade kostnader för projekten, till lägre intäkter än förväntat och/eller till att värdet på Koncernens fastigheter minskar. Även bland annat förseningar i projekten kan minska lönsamheten.

Skatterisker

Det har nyligen implementerats ny, och pågår för närvarande utredningar avseende förändringar av, skattelagstiftning som är tillämplig på Koncernen. Det finns en risk att Koncernens tolkning av tillämplig skattelagstiftning och tillämpliga förordningar är felaktig eller att sådana förordningar förändras, potentiellt med retroaktiv verkan. Koncernen har också nyligen genomfört transaktioner som, om de skulle anses ha ingåtts på icke-marknadsmässiga villkor, riskerar att leda till att tillkommande skatt, räntor eller avgifter påförs Koncernen. Koncernen kan också påföras sådana kostnader om den blir föremål för skatterevision. Vidare kan förändringar i och/eller ny skattelagstiftning och nya förordningar medföra ökade skatteskulder och innebära oväntade kostnader eller begränsningar.

Miljörisker

Enligt svensk lagstiftning är huvudregeln att den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet är ansvarig för avhjälpande av en förorenad fastighet. Om ingen verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta avhjälpandet av en förorenad fastighet kan den som har förvärvat fastigheten under vissa förutsättningar bli ansvarig för avhjälpandet. Koncernen äger 35 förvaltningsfastigheter och 31 utvecklingsprojekt, vilka alla inbegriper fastighetsägande. Detta innebär att krav på avhjälpande under vissa omständigheter kan komma att framställas mot Koncernen för sanering eller efterbehandling. Om

någon av Koncernens fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Koncernens planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och/eller innebära att Koncernens fastigheter minskar i värde. Vidare kan förändringar av lagstiftning och myndighetskrav leda till ökade kostnader för avhjälpande eller efterbehandling av fastigheter och/eller leda till ökade kostnader för Koncernen och försena Koncernens avsedda utveckling av fastigheter.

Värdeförändringar på Koncernens fastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Per den 30 juni 2019 omfattade Koncernens fastighetsportfölj ett totalt värde om 3 104 miljoner SEK (sett i förhållande till Koncernens totala redovisade tillgångar om 3 745 miljoner SEK). Fastighets specifika faktorer, såsom lägre hyresnivåer och högre vakansnivåer, samt marknadsspecifika faktorer, såsom räntenivåer och högre direktavkastningskrav, kan leda till värdeminskning av Koncernens fastigheter. Stora minskningar i fastighetsvärde kan påverka Koncernens möjligheter att behålla finansiering och att erhålla ny finansiering som en del av Koncernens fortlöpande verksamhet. Mot bakgrund av att Koncernens redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter så skulle en värdeminskning således kunna ge upphov till en rad negativa följd effekter för Koncernen, vilka, beroende på vilka följd effekter som realiserar, kan få inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Räntekostnadsrisker

Koncernens verksamhet är, vid sidan av eget kapital, finansierad huvudsakligen genom lån från kreditinstitut. Räntekostnader tillhör Koncernens största kostnadsposter och uppgår till cirka 29 miljoner SEK för perioden januari-juni 2019 och cirka 45 miljoner SEK för räkenskapsåret 2018. Räntekostnaderna påverkas huvudsakligen av de från tid till annan gällande räntenivåerna. Räntekostnaderna påverkas, förutom av andelen räntebärande lån, av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Koncernens strategi avseende räntebestämningsperioder. Ökade räntenivåer och ökade räntekostnader kan leda till förändringar i marknadsvärden, förändringar i kassaflöden och fluktuationer i Koncernens intäkter.

Finansieringsrisker

Koncernens verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare. Per den 30 juni 2019 uppgick Koncernens totala utestående räntebärande skuld till cirka 2 083 miljoner SEK (av vilka cirka 1 592 miljoner SEK till kreditinstitut). Skulder om cirka 1 300 miljoner SEK relaterade till Koncernens investeringsfastigheter refinansierades på fem år hos kreditinstitut under det andra kvartalet 2019, och skulder om cirka 203 miljoner kronor förfaller under 2019. En del av Koncernens verksamhet består av fastighetsutveckling, vilken kan komma att bli försenad eller påverkas av oväntade eller ökade kostnader på grund av faktorer som kan vara utanför Koncernens kontroll, vilket i sin tur kan leda till att projekten inte slutförs innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte täcks av befintliga låneavtal. Om Bolaget inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga faciliteter, eller endast kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, kan det bland annat medföra ökade kostnader och minskade intäkter och ha en väsentligt begränsande effekt på Koncernens verksamhet i stort.

Finansiella åtaganden

Per den 30 juni 2019 uppgick Koncernens totala utestående räntebärande skuld till cirka 2 083 miljoner SEK (av vilka cirka 1 592 miljoner SEK till kreditinstitut). Koncernens räntebärande skuld till kreditinstitut är säkerställd genom in-teckningar och genom garantier utfärdade av Bolaget. Bolaget har också utfärdat garantier för lån som tagits upp av bostadsrättsföreningar i förhållande till deras förvärv

av projekt från Koncernen. Vissa av låneavtalen innehåller finansiella åtaganden, varav vissa är kopplade till värdet på Koncernens fastigheter. Om Bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen kan det leda till att lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter eller garantiåtaganden realiseras, vilket kan ha en väsentligt begränsande effekt på Koncernens verksamhet, medföra ökade kostnader och/eller leda till att Koncernens tillgångar minskar. Vissa låneavtal ger även långivaren en rätt att säga upp avtalet om den ställda säkerheten bedöms vara otillräcklig. Följaktligen kan en nedgång på fastighetsmarknaden leda till att låneavtal sägs upp eller att panträtter eller garantiåtaganden realiseras och/eller påverka Bolagets förmåga att återbetala Obligationerna och betala Ränta i enlighet med Villkoren.

Nyckelinformation om värdepapperen

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Obligationerna är icke efterställda icke säkerställda inlösenbara obligationer. Prospektet utgör inte ett erbjudande om försäljning eller en uppmaning om ett erbjudande att köpa Obligationerna. Obligationerna är ensidiga skuldförbindelser avsedda för allmän omsättning enligt 1 kap. 3 § i lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. ISIN för Obligationerna är SE0013222593. Obligationerna är utgivna i SEK. Det Nominella Beloppet per Obligation är 1 000 000 SEK. Emittenten emitterade 525 Obligationer med ett totalt Nominellt Belopp om 525 000 000 SEK den 30 september 2019 och har möjlighet att emittera ytterligare Obligationer till det att det totala Nominella Beloppet för samtliga Obligationer uppgår till 750 000 000 SEK.

På de Obligationer som emitterades i den Initiala Obligationsemissionen löper Ränta enligt Räntesatsen på det Nominella Beloppet från, men inte medräknad, Första Emissionsdagen till och med den relevanta Inlösendagen. Efterföljande Obligation ska dock generera Ränta enligt Räntesatsen från, men inte medräknad, Ränteförfalldagen som infaller omedelbart före dess emittering till och med den relevanta Inlösendagen. Emittenten ska lösa in samtliga, och inte endast vissa, Obligationer i deras helhet på den Slutliga Inlösendagen med ett belopp per Obligation motsvarande det Nominella Beloppet jämte slutplupen men obetald Ränta.

En begäran från Agenten om ett beslut av Innehavarna i ett ärende avseende Villkoren ska (enligt Agentens val) behandlas på en Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande.

En begäran av Emittenten eller en eller flera Innehavare som representerar minst tio 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 Villkoren ska ställas till Agenten och behandlas på en Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande, enligt vad Agenten bestämmer.

Obligationerna utgör direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och ska vid var tid, ur förmånsrättshänseende, rangordnas *pari passu* med alla direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och utan någon preferens mellan dem.

Obligationerna är fritt överlåtbara. Innehavarna kan emellertid vara föremål för begränsningar i fråga om köp eller överlåtelse enligt lokala lagar som Innehavaren lyder under (på grund av till exempel nationalitet, hemvist, folkbokföringsadress eller säte).

Ränta och Ränteförfalldag. Obligationerna löper med Ränta från (men inte medräknad) 30 september 2019. Obligationerna löper med en rörlig ränta om STIBOR (3 månader) + 525 punkter per år, med

kvartalsvisa betalningar 30 mars, 30 juni, 30 september och 30 december varje år. Om STIBOR är under noll ska STIBOR anses vara noll.

Slutliga Inlösendagen. Den Slutliga Inlösendagen för Obligationerna är den 30 september 2023. Emittenten ska lösa in samtliga, och inte endast vissa, Obligationer i deras helhet på den Slutliga Inlösendagen med ett belopp per Obligation motsvarande det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Ränta.

Förtida inlösen på Emittentens begäran (köption). Emittenten får lösa in alla, men inte endast vissa, Obligationer i deras helhet på en Bankdag före den Slutliga Inlösendagen för det tillämpliga Köptionspriset jämte upplupen men obetald Ränta. Emittenten ska ge Innehavarna och Agenten underrättelse minst 15 Bankdagar dessförinnan.

Obligatorisk inlösen på grund av en Ändring av kontroll-händelse eller ett Noteringsfel (säljoption). Om en Ändring av kontroll-händelse eller ett Noteringsfel inträffar, har varje Innehavare rätt att kräva att samtliga, eller endast vissa, av Innehavarens Obligationer löses in (varvid Emittenten har skyldighet att lösa in sådana Obligationer) till ett pris per Obligation motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Ränta under en period om 30 kalenderdagar från mottagandet av en underrättelse från Emittenten.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Bolaget avser att ta upp Obligationerna till handel på Nasdaq Stockholm eller, om sådan upptagning till handel inte är möjlig, en annan Reglerad Marknad.

Omfattas värdepapperen av en garanti?

Obligationerna omfattas inte av någon garanti.

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

Beroende av dotterbolag och joint ventures

En betydande del av Koncernens tillgångar och intäkter är relaterade till Koncernens dotterbolag och joint ventures. Följaktligen är Koncernen beroende av uppbärande av tillräckliga inkomster relaterade till verksamheten och ägandet i sådana enheter för att ha möjlighet att göra betalningar enligt Villkoren för Obligationerna.

Om värdet av den verksamhet som bedrivs i dotterbolagen eller de närstående bolagen skulle minska, och/eller om Bolaget inte uppbär tillräckliga inkomster från dess dotterbolag och närstående bolag, kan investerarens möjligheter att erhålla betalning enligt Villkoren komma att påverkas negativt.

Strukturell efterställning och insolvens hos dotterbolag och joint ventures

Obligationerna är strukturellt efterställda skulderna hos Bolagets dotterbolag och joint ventures. Betalningsinställelser eller insolvens hos vissa dotterbolag eller andra till Bolaget närstående kan resultera i en förpliktelse för Bolaget att göra betalningar enligt finansiella- eller prestationsgarantier med avseende på sådana bolags förpliktelser eller resultera i att vissa låneavtal ingångna av Koncernen eller dess joint venture sägs upp i förtid. Det finns en risk att Bolaget och dess tillgångar inte skulle vara skyddade från åtgärder som vidtas av borgenärer till ett dotterbolag eller ett joint venture.

Finansiering, strukturell efterställning och prioriterade rättigheter

Obligationerna utgör icke-säkerställda åtaganden av Bolaget och Villkoren innehåller endast begränsade restriktioner vad avser möjligheten för Bolaget och dess dotterbolag att ådra sig ytterligare säkerställd eller icke-säkerställd skuldsättning och det finns inga restriktioner överhuvudtaget med

avseende på Bolagets närstående bolag. Vid likvidation, konkurs, rekonstruktion eller likvidering av Bolaget, kommer obligationsinnehavarna normalt att erhålla betalning efter det att alla prioriterade borgenärer har fått full betalning, vilket innebär att investerare, genom att investera i Obligationerna, riskerar att förlora hela, eller delar av, sin investering.

Nyckelinformation om upptagandet till handel på en reglerad marknad

Varför upprättas detta prospekt?

Prospektet har upprättats enbart med anledning av Obligationernas upptagande av handel på Nasdaq Stockholm (eller annan Reglerad Marknad). Prospektet utgör inte ett erbjudande om försäljning eller en uppmaning om ett erbjudande att köpa Obligationerna.

Användning av och uppskattat nettobelopp för medlen

Det uppskattade nettobeloppet från den Initiala Obligationsemissionen uppgår till 525 000 000 SEK (varav 341 000 000 SEK erlades genom betalning med Utstående Obligationer i Utbyteserbjudandet) minus sedvanliga transaktionskostnader och avgifter. Nettobeloppet ska användas (i) för att betala Kontantkomponenten för Utbyteserbjudandet och andra kostnader och utgifter som Agenten ådrar sig genom Utbyteserbjudandet och (ii) för allmänna företagsändamål hos Koncernen, inklusive förvärv av Förvaltningsfastigheter.

De mest väsentliga intressekonflikterna

Carnegie Investment Bank AB och ABG Sundal Collier AB kan ha engagerat sig i, och kan i framtiden engagera sig i, investment banking och/eller kommersiell bankverksamhet eller andra tjänster för Bolaget och Koncernen i deras löpande verksamhet. Carnegie Investment Bank AB och ABG Sundal Collier AB kan därför ha framtida förbindelser med Koncernen utöver vad som följer av deras roll vid utfärdandet av Obligationerna. Vidare kan Carnegie Investment Bank AB och ABG Sundal Collier AB ha engagerat sig i, och kan i framtiden engagera sig i, finansiell rådgivning till andra bolag än Emittenten. Följaktligen kan intressekonflikter uppstå i framtiden.

2 Riskfaktorer

I det här avsnittet illustreras ett antal riskfaktorer. Riskfaktorerna är organiserade i flera kategorier och de mest väsentliga riskfaktorerna i en kategori är presenterade först, där väsentligheten har bestämts utifrån sannolikheten för riskens inträffande och den förväntade storleken av riskens negativa inverkan. Efterföljande riskfaktorer i samma kategori är inte rangordnade efter väsentlighet eller sannolikhet för dess inträffande.

Riskfaktorer som är specifika och väsentliga för Bolaget

Risker förknippade med Bolagets affärsverksamhet och bransch

Makroekonomiska faktorer

Bolagets verksamhet - att äga och utveckla fastigheter - påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgraden, produktionen av nya bostadsrätter och lokaler, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Koncernen är huvudsakligen verksam inom Storstockholms- och Uppsalaregionen, och är följaktligen exponerad för framförallt den makroekonomiska utvecklingen på dessa geografiska marknader. Exempelvis påverkar den lokala ekonomiska tillväxten sysselsättningsgraden och efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden med effekt på vakansnivåer och hyresnivåer, särskilt i förhållande till kommersiella fastigheter. Av värdet på Koncernens förvaltningsfastigheter per den 30 juni 2019, så är 59 procent hänförligt till Storstockholm, 24 procent hänförligt till Uppsala och 17 procent hänförligt till övriga Sverige.

Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer, vilket följaktligen påverkar Koncernens nettointäkter eftersom räntekostnader till kreditinstitut utgör en av Koncernens största kostnadsposter (för perioden januari-juni 2019 uppgick Koncernens räntekostnader till cirka 29 miljoner SEK, av vilka cirka 15 miljoner SEK till kreditinstitut och 14 miljoner SEK hänförliga till Bolagets utestående obligationslån). För effekterna på Koncernen avseende förändringar i räntenivåer, se vidare riskfaktor ”Räntekostnadsrisker” nedan. Förändringar i räntenivåer och inflation påverkar avkastningskrav och, följaktligen, marknadsvärdet på Koncernens fastigheter, vilket i sin tur kan medföra flera negativa följd effekter (se riskfaktor ”Värdeförändringar på Koncernens fastigheter” nedan). Dessutom kan en negativ utveckling på fastighetsmarknaden under tiden för ett projekt leda till att Koncernen inte kan avyttra fastigheten överhuvudtaget eller endast på mindre förmånliga villkor, vilket i sin tur kan resultera i minskad avkastning och/eller ökad konsumentkredit och minskat fastighetsvärde.

Bolaget anser att sannolikheten för att flera makroekonomiska faktorer som kan ha en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kommer att inträffa är låg, men sannolikheten för att vissa negativa makroekonomiska faktorer kommer att inträffa är hög. De negativa effekterna av sådana faktorer beror på den makroekonomiska faktorn och dess svårighetsgrad. Till exempel anses den potentiellt negativa inverkan av ökade marknadsräntenivåer (se riskfaktor ”Räntekostnadsrisker” nedan) eller försämrad tillgång till finansiering (se riskfaktor ”Finansieringsrisker” nedan) vara hög, medan den potentiellt negativa inverkan av enbart demografiska förändringar anses vara låg.

Hyresinkomster och hyresmarknadens utveckling

Koncernens resultat påverkas negativt om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker. Den 30 juni 2019 ägde Koncernen 35 förvaltningsfastigheter med cirka 200 hyresgäster och med en genomsnittlig hyrestid på sju år. Hyresinkomsten från de tre största hyresgästerna (Coop Sverige, Stiftelse Uppsala musikklasser och HOOM Home & Hotel AB) motsvarar cirka 24 procent av den totala hyresinkomsten.

Det finns en risk för att Koncernens hyresgäster inte förnyar, fullgör eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut. Ökade vakansnivåer minskar Koncernens hyresinkomster. Om vakanser ökar i större skala och Koncernen misslyckas med att ersätta sådana vakanser, anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög. Bolaget anser att sannolikheten för att denna risk kommer inträffa är låg, men att sannolikheten ökar betydligt i fall av en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen.

Koncernen är också beroende av att dess hyresgäster betalar sin hyra i tid och för det fall hyresgästerna inte skulle betala sina hyror när de förfaller (eller inte alls), eller annars inte fullgör sina förpliktelser, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens intäkter och värdet på dess fordringar. Bolaget anser att sannolikheten för att risken kommer inträffa är låg, men att sannolikheten ökar betydligt i fall av en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen. Om riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Garantier och åtaganden till bostadsrättsföreningar

Koncernen har för närvarande två pågående utvecklingsprojekt, båda i Uppsala, för bostadsrättsföreningar. När Koncernen säljer fastigheter till bostadsrättsföreningar ger Koncernen sedvanliga garantier avseende fastigheten. Utöver sedvanliga garantier vid försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar ger Koncernen vissa garantier och gör vissa åtaganden i förhållande till projektet, bland annat garantier i förhållande till projektets finansiella beräkning (innehållandes att Koncernen ska kompensera bostadsrättsföreningen om de uppskattade kostnaderna i projektets finansiella beräkning skulle överskridas) och i förhållande till den ekonomiska planen för projektet. Koncernen har också åtagit sig att förvärva osålda bostadsrätter och Koncernen påverkas följaktligen av minskad vilja och förmåga att betala för bostadsrätter som produceras av Koncernen. Infriandet av dessa garantier och åtaganden kan medföra väsentliga kostnader för Koncernen. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är medelhög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Koncernen är också borgensman vid finansiering som ingås i av bostadsrättsföreningar i syfte att finansiera bostadsrättsföreningars förvärv av Koncernens bostadsutvecklingsprojekt. I det fall att bostadsrättsföreningarna är oförmögna att klara av sina skuldåtaganden och värdet av pantsatt egendom skulle visa sig vara lägre än bostadsrättsföreningens skulder, kan långgivarna återropa de garantiåtaganden som Koncernen har gjort. Sådana garantiåtaganden uppgick totalt till cirka 351 miljoner SEK per den 30 juni 2019. Det finns en risk att de förväntade inkomster som beräknats av en bostadsrättsförening inte kommer att realiseras eller att en bostadsrättsförening av andra anledningar är oförmögen att möta sina finansiella åtaganden enligt ingångna kreditavtal, vilket skulle utlösa Koncernens betalningsförpliktelser enligt garantierna som ställts ut av Koncernen och därmed medföra väsentliga kostnader för Koncernen. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Projektrisker

En del av Koncernens affärsverksamhet består av fastighetsutvecklingsprojekt. Per den 30 juni 2019 hade Koncernen 31 utvecklingsprojekt, motsvarande 5 292 bostäder och med en uppskattad total area om cirka 427 000 kvadratmeter. Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet (Koncernens verksamhetsmål är en projektmarginal om minst 15 procent för hyresrättsprojekt och 20 procent för bostadsrättsprojekt) är beroende av ett antal faktorer såsom möjligheten att behålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat byggnad, projektplanering, arkitektur och marknadsföring, och dessutom, att erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på godtagbara villkor. Koncernens fastighetsutveckling är även beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt

på acceptabla villkor och att Koncernens projekt i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan. Av Koncernens 31 utvecklingsprojekt per den 30 juni 2019 så är sju stycken i en utvecklingsfas, varav fyra stycken under produktion samt ett under inflyttning. Koncernens verksamhetsmål är att fram till utgången av 2020 nå en årlig produktionstakt om 500-1 000 bostäder om året och inneha minst 10 000 bostadsrättsbyggrätter. Per den 30 juni 2019 uppgick den årliga produktionstakten till 250 bostäder och antalet bostadsbyggrätter uppgick till 5 292.

Möjligheten att genomföra lönsamma fastighetsutvecklingsprojekt påverkas vidare av faktorer såsom förändringar i marknadens efterfrågan och priset på fastigheter och bostäder i allmänhet, otillräcklig planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter och andra faktorer som kan leda till oväntade kostnader för projekten, till lägre intäkter än förväntat och/eller till att värdet på Koncernens fastigheter minskar. Även förseningar i projekten kan minska lönsamheten. Lönsamheten påverkas också av brister och tillkortakommanden som upptäcks och hanteras genom eftermarknadsåtgärder.

Bolaget anser att sannolikheten för att någon av de ovannämnda riskerna inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget den potentiellt negativa inverkan är låg.

Drift- och underhållskostnader

Koncernens driftkostnader består huvudsakligen av värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning och försäkring. Driftkostnaderna uppgick 2018 till 21,2 miljoner SEK vilket innebar 156 SEK/kvm. Koncernen har begränsad kontroll över dessa kostnader. I den utsträckning som ökningarna i sådana kostnader inte är, direkt eller indirekt, kompenserade i enlighet med villkoren i hyresavtalen, eller genom omförhandling av hyresavtalen såsom i förhållande till hyresökningar, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat. Bolaget anser att sannolikheten för ökade driftkostnader är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som avser att behålla fastigheternas långsiktiga standard och värde. I tillägg till underhållskostnader uppstår normalt kostnader relaterade till justeringar för specifika hyresgäster. Underhållet uppgick under år 2018 till 8,8 miljoner SEK, vilket innebar 65 SEK/kvm (vilket motsvarade en ökning från 45 SEK/kvm för 2017). Oförväntade och stora renoveringsbehov kan medföra betydande kostnader för Koncernen. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är hög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Risker relaterade till förvärv, avyttringar och andra transaktionsrelaterade risker

Bolagets verksamhet inbegriper fortlöpande transaktioner rörande fastigheter och fastighetsprojekt. Under räkenskapsåret 2018 förvärvade Koncernen sex fastigheter och avyttrade två fastigheter, och under perioden januari-juni 2019 förvärvade Koncernen tre fastigheter och avyttrade inga fastigheter. Sådana transaktioner är förenade med risker och osäkerheter. Förvärv av fastigheter är t.ex. förenade med osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan resultera i förseningar eller ökade eller oförväntade kostnader för transaktionen eller att den förvärvade fastighetens värde visar sig vara lägre än förväntat. Det är en förutsättning för Koncernens möjlighet att förvärva lämpliga investeringsobjekt att sådana objekt är tillgängliga på marknaden på godtagbara villkor.

Avyttringar av fastigheter innebär osäkerheter i fråga om vilket pris som kan erhållas och möjligheten att kunna sälja fastigheterna. När en fastighet har sålts finns det en risk att anspråk kan framställas mot Koncernen avseende bland annat den sålda fastighetens skick. Om Koncernen är oförmögen att sälja

fastigheter överhuvudtaget eller till ett förmånligt pris, eller om det riktas anspråk mot Koncernen efter att fastigheter har sålts, kan det resultera i förseningar av projekten, uteblivna intäkter från fastighetsförsäljning, ökade kostnader och/eller att värdet på Koncernens tillgångar minskar.

Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är låg. Om någon av riskerna skulle inträffa, är det sannolikt att den kommer medföra betydande kostnader. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Tekniska risker

Koncernens fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och fastighetsinvesteringar är förenade med tekniska risker som inkluderar risker förenade med den tekniska förvaltningen av fastigheten, såsom risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade fastighetsutvecklingsprojekt, eller ökade kostnader för uppgradering och förvaltning av Koncernens fastigheter (inklusive nödvändiga åtgärder avseende fastigheter som redan har sålts). Alla sådana tekniska brister i fastigheter utvecklade av Koncernen kan också utgöra brott mot garantier som Koncernen har lämnat till förvärvare av sådana fastigheter, vilket i sin tur kan medföra ökade kostnader för Koncernen – se t.ex. riskfaktor ”Garantier och åtaganden till bostadsrättsföreningar” ovan. Bolaget anser att sannolikheten för att de ovannämnda riskerna inträffar är medelhög. Om riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Rättslig risk och regleringsrisk

Skatterisker

Skatter utgör en betydande kostnad för Koncernen. Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av de tillämpliga skattereglerna och etablerad praxis, och i enlighet med rådgivning från skattekonsulter, men det finns en risk för att Koncernens tolkning av tillämplig skattelagstiftning och tillämpliga förordningar är felaktig eller att sådana förordningar förändras, potentiellt med retroaktiv verkan. Koncernen kan också, från tid till annan, bli föremål för skatterevisioner som kan resultera i att Koncernen behöver betala ytterligare skatt, räntor eller avgifter. Dessutom kan förändringar i fastighetsskatt och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt och andra statliga avgifter ha en negativ inverkan på Koncernen. Det finns en risk att förändringar i och/eller ny skattelagstiftning och nya förordningar medför ökade skatteskulder och innebär oväntade kostnader eller begränsningar som har en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat.

I januari 2019 trädde lagstiftning avseende nya regler för ränteavdragsbegränsningar i kraft. Den nya lagstiftningen medför bland annat att en generell ränteavdragsbegränsning i bolagssektorn som huvudregel ska tillämpas genom en EBITDA-regel enligt vilken nettoräntekostnader, dvs. skillnaden mellan skattebetalarens ränteinkomster och avdragsgilla räntekostnader, endast är avdragsgilla med upp till 30 procent av skattebetalarens EBITDA för skattesyften. Koncernens totala utestående räntebärande skuld uppgår per den 30 juni 2019 till cirka 2 083 miljoner SEK, med en genomsnittlig räntenivå om 2,3 procent (exklusive Bolagets obligationslån, och inklusive sådant obligationslån, 3,1 procent).

Den svenska regeringen har analyserat möjligheten att avyttra fastigheter genom skattefria avyttringar av aktier i bolag som innehar fastigheter, samt om ny lagstiftning bör föreslås som förhindrar sådana transaktioner. I mars 2017 föreslog den ansvariga kommittén att vid förändring av kontrollen i ett bolag som innehar tillgångar som huvudsakligen består av fastigheter, ska fastigheterna anses avyttrade och återförvärvade till ett pris som motsvarar marknadsvärdet av fastigheterna. Det avyttrade fastighetsbolaget ska också anmäla en beskattningsbar schablonintäkt (istället för stämpelskatt) motsvarande 7,09 procent av det högsta beloppet av marknadsvärdet och taxeringsvärdet året före

avskattningen. Vidare föreslogs att stämpelskatt ska införas på förvärv av fastigheter genom avstyckningsåtgärder. Förslagen har ännu inte resulterat i ny lagstiftning.

Vissa ledande befattningshavare har erbjudits och har förvärvat aktier i Koncernens bolag. I september 2019 återförvärvade Bolaget sådana aktier från de ledande befattningshavarna genom aktieutbytestransaktioner, beslutade i enlighet med den s.k. Leolagen. Koncernen anser att dessa transaktioner har genomförts på marknadsmässiga villkor. Om någon av dessa transaktioner skulle anses inte vara ingångna på marknadsmässiga villkor finns det dock en risk att tillkommande skatt, räntor eller avgifter påförs Koncernen.

Bolaget anser att sannolikheten för förändringar i skattelagstiftning eller i praxis som resulterar i förändringar av Koncernens skattesituation är hög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Risker relaterade till redovisningsregler och osäkerhet i uppskattningar

Koncernen påverkas av de redovisningsregler som är tillämpliga i de jurisdiktioner inom vilka Koncernen verkar, inklusive IFRS och andra internationella redovisningsstandarder. Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll kan i framtiden påverkas av förändringar i eller ändrad praxis i förhållande till tillämpliga redovisningsregler. Exempelvis trädde IFRS 9 och IFRS 15, som båda är tillämpliga på Koncernen, i kraft i januari 2018. Detta kan resultera i osäkerhet avseende Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll.

Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll genomförs i enlighet med Koncernens tolkning av de redovisningsregler som för närvarande är tillämpliga och det finns en risk att Koncernens tolkning av sådana regler är felaktig. Det finns också en risk att förändringar av tillämpliga redovisningsregler eller en förändrad tillämpning av nu gällande redovisningsregler kommer att påverka Koncernens finansiella resultat, balansräkning och egna kapital. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Redovisning i enlighet med IFRS och allmänt vedertagna redovisningsprinciper kräver att ledningen gör antaganden. Tillgångar och skulder, inkomster, kostnader och ytterligare information som redovisas påverkas av uppskattningar och antaganden. Det faktiska utfallet kan emellertid skilja sig från de uppskattningar och antaganden som gjorts. Vid tidpunkten för Koncernens förvärv eller försäljning av en fastighet kan det göras olika uppskattningar och antaganden, t.ex. avseende sannolikheten för förändringar av detaljplaner, erhållande av bygglov eller att en tilläggsköpeskilling kommer att behöva erläggas, och förändringar av sådana faktorer kan påverka Koncernens intäkter och finansiella ställning, bland annat genom värdetförändringar på Koncernens fastigheter. Bolaget anser att sannolikheten för felaktiga uppskattningar och antaganden är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Normalt tillämpar Koncernen successiv vinstavräkning i förhållande till Koncernens bostadsfastighetsprojekt för bostadsrättsföreningar. Koncernens intäkter dras således av under det att slutförandet pågår och innan projektet är avslutat, vilket kräver att Koncernens ledning gör uppskattningar av beräknat slutförande och återstående kostnader. Det finns en risk att sådana uppskattningar som gjorts i det förflutna eller som kommer att göras visar sig vara felaktiga. En felaktig tillämpning av successiv vinstavräkning kan medföra att Koncernens finansiella rapporter blir vilseledande och/eller att Koncernens ledning fattar beslut på grundval av felaktig information. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är medelhög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade risker

Miljörisker

Enligt svensk lagstiftning är huvudregeln att den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet är ansvarig för avhjälpande av en förorenad fastighet. Det kan finnas, eller kan tidigare ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som ägs direkt eller indirekt av Koncernen som bedriver verksamhet som kan fordra avhjälpande i enlighet med miljöbalken (1998:808).

Om ingen verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta avhjälpandet av en förorenad fastighet är den part som har förvärvat fastigheten ansvarig för avhjälpandet om den parten kände till föroreningen vid förvärvet eller då borde ha upptäckt den. Koncernen äger 35 förvaltningsfastigheter och 31 utvecklingsprojekt, vilka alla inbegriper fastighetsägande. Detta innebär att krav på avhjälpande under vissa omständigheter kan komma att framställas mot Koncernen för sanering eller efterbehandling med anledning av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten, i syfte att försäkra att fastigheter är i sådant skick som krävs enligt miljöbalken. Om någon av Koncernens fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Koncernens planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och/eller innebära att Koncernens fastigheter minskar i värde.

Om det skulle ske förändringar av lagstiftning och myndighetskrav kan detta leda till ökade kostnader för avhjälpande eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Vidare kan framtida ändringar i tillämplig lag och tillämpliga förordningar samt myndighetskrav leda till ökade kostnader för Koncernen och försena Koncernens avsedda utveckling av fastigheter.

Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är låg. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Koncernen är föremål för offentlig granskning och offentliga förfaranden

Koncernens utsikter och finansiella och operativa resultat är delvis, i förhållande till vissa fastigheter, beroende av Koncernens möjlighet att erbjudas nya upphandlingsavtal och att förlänga förevarande avtal med kommuner och myndigheter när de löper ut. Detta är särskilt relevant i förhållande till Koncernens samhällsfastigheter.

Avtal i den offentliga sektorn, och de sammanhängande förfarandena, är ofta föremål för en mer utförlig granskning och publicitet än kommersiella avtal mellan privata aktörer. Publiciteten och de politiska aspekterna av offentligt upphandlade avtal med kommuner och myndigheter innebär en ökad risk i förhållande till Koncernens anseende. Negativ publicitet rörande Koncernens avtal, oavsett dess sanningsenlighet, kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är låg. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

För att Koncernens fastigheter ska kunna nyttjas och utvecklas på avsett sätt kan det vidare krävas olika tillstånd och avgöranden, bland annat, detaljplaner och andra typer av fastighetsbildning, som beslutas av lokala myndigheter och kommuner, både på en politisk och offentlig nivå. Det finns en risk att Koncernen inte beviljas de tillstånd eller de avgöranden som behövs för att genomföra och utveckla Koncernens verksamhet på avsett sätt eller att projekten endast kan genomföras till högre kostnader än väntat eller med förseningar. Detta kan även påverka värdet på Koncernens fastigheter. Dessutom finns det en risk att tillstånd överklagas, och att processerna därför blir väsentligt försenade, eller att etablerad praxis och/eller den politiska miljön i vilken Koncernen verkar förändras på ett för Koncernen oönskat

sätt. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är låg. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Risker förknippade med Bolagets finansiella situation

Värdeförändringar på Koncernens fastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Per den 30 juni 2019 omfattade Koncernens fastighetsportfölj ett totalt värde om 3 104 miljoner SEK (sett i förhållande till Koncernens totala redovisade tillgångar om 3 745 miljoner SEK). Fastighetsspecifika faktorer, såsom lägre hyresnivåer och högre vakansnivåer (se riskfaktor ”Hyresinkomster och hyresmarknadens utveckling” ovan), samt marknadsspecifika faktorer, såsom räntenivåer (se riskfaktor ”Räntekostnadsrisker” nedan) och högre direktavkastningskrav (se riskfaktor ”Makroekonomiska faktorer” ovan), kan leda till värdeminskning av Koncernens fastigheter. Stora minskningar i fastighetsvärde kan påverka Koncernens möjligheter att behålla finansiering och att erhålla ny finansiering som en del av Koncernens fortlöpande verksamhet (se riskfaktor ”Finansieringsrisker” nedan). Mot bakgrund av att Koncernens redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter så skulle en värdeminskning således kunna ge upphov till en rad negativa följd effekter för Koncernen, vilka, beroende på vilka följd effekter som realiserats, kan få inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är hög. Eftersom värdeminskningar kan ha en betydande effekt på Koncernens finansiella ställning anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan av någon av riskerna är hög.

Räntekostnadsrisker

Koncernens verksamhet är, vid sidan av eget kapital, finansierad huvudsakligen genom lån från kreditinstitut. Räntekostnader tillhör Koncernens största kostnadsposter och uppgår till cirka 29 miljoner SEK för perioden januari-juni 2019 och cirka 45 miljoner SEK för räkenskapsåret 2018. Räntekostnaderna påverkas huvudsakligen av de från tid till annan gällande räntenivåerna. Räntekostnaderna påverkas, förutom av andelen räntebärande lån, av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Koncernens strategi avseende räntebestämningsperioder. Per den 30 juni 2019 uppgick Koncernens genomsnittliga räntenivå till 2,3 procent (exklusive Bolagets obligationslån; och inklusive sådana obligationslån, 3,1 procent).

Marknadsräntorna påverkas huvudsakligen av den förväntade inflationstakten. De kortfristiga räntenivåerna i Sverige, såsom STIBOR med en löptid på tre månader, som utgör en beståndsdel för beräkningen av ränta i en majoritet av Koncernens låneavtal per den 30 juni 2019, påverkas huvudsakligen av Riksbankens reporänta, som är en styrmekanism i penningpolitiken. Om inflationen förväntas öka förväntas reporäntan öka och *vice versa*. Om STIBOR för tre månader skulle ha varit 0,5 procentenheter högre för 2018 skulle Koncernens räntekostnader under det räkenskapsåret ha varit 5,6 miljoner SEK. Ju längre den fasta ränteperioden på Koncernens räntebärande lån är, desto längre tid tar det innan en förändring av räntesatsen påverkar Koncernens räntekostnader. Ökade räntenivåer och ökade räntekostnader kan leda till förändringar i marknadsvärden, förändringar i kassaflöden och fluktuationer i Koncernens intäkter. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är låg. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Finansieringsrisker

Koncernens verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare. Per den 30 juni 2019 uppgick Koncernens totala utestående räntebärande skuld till cirka 2 083 miljoner SEK (av vilka cirka 1 592 miljoner SEK till kreditinstitut). Skulder om cirka 1 300

miljoner SEK relaterade till Koncernens investeringsfastigheter refinansierades på fem år hos kreditinstitut under det andra kvartalet 2019, och skulder om cirka 203 miljoner kronor förfaller 2019. En del av Koncernens verksamhet består av fastighetsutveckling, vilken kan komma att bli försenad eller påverkas av oväntade eller ökade kostnader på grund av faktorer som kan vara utanför Koncernens kontroll, vilket i sin tur kan leda till att projekten inte slutförs innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte täcks av befintliga låneavtal. För det fall att Bolaget inte kan erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga faciliteter, eller endast kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, kan det bland annat medföra ökade kostnader och minskade intäkter och ha en väsentligt begränsande effekt på Koncernens verksamhet i stort. Bolaget anser att sannolikheten för risken att inte kunna erhålla ny finansiering eller att refinansiera befintliga faciliteter är låg, men sannolikheten ökar markant vid en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen eller vid en värdeminskning av Koncernens fastigheter. Om risken inträffar och Bolaget inte lyckas erhålla ny finansiering eller refinansiera befintliga faciliteter, anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Finansiella åtaganden

Koncernen har erhållit finansiering från banker och från skuldkapitalmarknaden. Per den 30 juni 2019 uppgick Koncernens totala utestående räntebärande skuld till cirka 2 083 miljoner SEK (av vilka cirka 1 592 miljoner SEK till kreditinstitut). Koncernens räntebärande skuld till kreditinstitut är säkerställd genom in-teckningar och genom garantier utfärdade av Bolaget. Bolaget har också utfärdat garantier för lån som tagits upp av bostadsrättsföreningar i förhållande till deras förvärv av projekt från Koncernen. Vissa av låneavtalen innehåller finansiella åtaganden. De finansiella nyckeltalen i sådana avtal påverkas negativt, åtminstone på kort sikt, när bolaget förvärvar fastigheter genom lån från externa långivare. Om Bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen kan det leda till att lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter eller garantiåtaganden realiserar av relevant kreditinstitut, vilket kan ha en väsentligt begränsande effekt på Koncernens verksamhet, medföra ökade kostnader och/eller leda till att Koncernens tillgångar minskar. Vissa låneavtal som ingåtts av Koncernen ger långgivaren en rätt att säga upp avtalet om den ställda säkerheten bedöms vara otillräcklig. Villkoren för Obligationerna innehåller också en rad finansiella åtaganden, bland annat att Koncernens soliditet inte får understiga 25 procent och att Koncernens nettoskuldsättning inte får överstiga 70 procent av Koncernens fastighetsvärde. Följaktligen kan en nedgång på fastighetsmarknaden (se riskfaktorerna ”Makroekonomiska faktorer” och ”Värdeförändringar på Koncernens fastigheter” ovan) leda till att låneavtal sägs upp eller att panträtter eller garantiåtaganden realiserar och/eller påverka Bolagets förmåga att återbetala Obligationerna och betala Ränta i enlighet med Villkoren. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Riskfaktorer som är specifika och väsentliga för Obligationerna

Risker förknippade med Obligationernas karaktär

Beroende av dotterbolag och joint ventures

En betydande del av Koncernens tillgångar och intäkter är relaterade till Koncernens dotterbolag och joint ventures. Följaktligen är Koncernen beroende av uppbärande av tillräckliga inkomster relaterade till verksamheten och ägandet i sådana enheter för att ha möjlighet att göra betalningar enligt Villkoren för Obligationerna. Bolagets dotterbolag och joint ventures är legalt avskilda och distinkta från Bolaget och har ingen skyldighet att betala upplupna belopp med avseende på Bolagets förpliktelser och åtaganden, inklusive Obligationerna, eller att ställa medel till förfogande för sådana betalningar. Möjligheten för Bolagets dotterbolag och joint ventures att göra sådana betalningar till Bolaget är bland annat beroende av tillgången på pengar.

Om värdet av den verksamhet som bedrivs i dotterbolagen eller de närstående bolagen skulle minska, och/eller om Bolaget inte uppbär tillräckliga inkomster från dess dotterbolag och närstående bolag, kan investerarens möjligheter att erhålla betalning enligt Villkoren komma att påverkas negativt. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Strukturell efterställning och insolvens hos dotterbolag och joint ventures

I fall av insolvens, likvidation eller liknande händelse relaterade till ett av Bolagets dotterbolag eller joint ventures kommer alla kreditgivare i ett sådant bolag vara berättigade till full betalning ur tillgångarna i sådant bolag innan Bolaget, i egenskap av aktieägare, skulle ha rätt till några betalningar. Därför är Obligationerna strukturellt efterställda skulderna hos sådana dotterbolag och joint ventures. Betalningsinställelser eller insolvens hos vissa dotterbolag eller andra till Bolaget närstående kan resultera i en förpliktelse för Bolaget att göra betalningar enligt finansiella- eller prestationsgarantier med avseende på sådana bolags förpliktelser eller resultera i att vissa låneavtal ingångna av Koncernen eller dess joint venture sägs upp i förtid. Det finns en risk att Bolaget och dess tillgångar inte skulle vara skyddade från någon åtgärd av borgenärerna till ett dotterbolag eller ett joint venture, vare sig enligt konkurslagstiftning, avtal eller annars. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den väsentligt negativa inverkan är hög.

Finansiering, strukturell efterställning och prioriterade rättigheter

Villkoren innehåller endast begränsade restriktioner i förhållande till marknadsblån vad avser möjligheten för Bolaget och dess dotterbolag att ådra sig ytterligare skuldsättning, och det finns inga restriktioner överhuvudtaget med avseende på Bolagets närstående bolag.

Koncernen och dess närstående bolag har, som en del av dess finansiering, ådragit sig skulder till kreditinstitut och avser att fortsätta ansöka om lämplig och lönsam finansiering och kan i samband med detta komma att ställa säkerhet för sådan finansiering. Sådan säkerställd finansiering kan negativt påverka Obligationerna eftersom Obligationerna är strukturellt efterställda sådana skulder.

Obligationerna utgör icke-säkerställda åtaganden av Bolaget. Det betyder att vid likvidation, konkurs, rekonstruktion eller likvidering av Bolaget, kommer obligationsinnehavarna normalt att erhålla betalning efter det att alla prioriterade borgenärer har fått full betalning. Varje investerare bör vara medveten om att genom att investera i Obligationerna riskerar denne att förlora hela, eller delar av, sin investering i det fall att Bolaget försätts i likvidation, konkurs eller bolagsrekonstruktion. Bolaget anser att sannolikheten för att risken ovan inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

3 Ansvar för informationen i Prospektet

Bolaget har erhållit samtliga resolutioner, bemyndiganden och godkännanden som är nödvändiga i samband med Obligationsemissionen. Bolagets styrelse godkände Obligationsemissionen den 19 september 2019 och Obligationerna emitterades därefter av Bolaget den 30 september 2019.

Bolagets styrelse ansvarar för innehållet i Prospektet. Styrelsen försäkrar att, såvitt styrelsen känner till, den information som anges i Prospektet överensstämmer med sakhållandena och att ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Information i Prospektet och i de handlingar som införlivats genom hänvisning och som kommer från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av sådan tredje part har inga sakhållanden utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Prospektet har upprättats i enlighet med Prospektförordningen och Delegerade Prospektförordningarna. Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Stockholm den 13 november 2019

GENOVA PROPERTY GROUP AB (PUBL)

Styrelsen

4 Obligationerna i korthet

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Obligationerna, och utgör inte någon fullständig beskrivning av dem. Presumptiva investerarens 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.

Obligationerna har STIBOR som räntebas. STIBOR utgör ett referensvärde enligt 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 (den s.k. benchmarkförordningen). STIBOR tillhandahålls av Svenska Bankföreningen. Per dagen för detta Prospekt ingår inte Svenska Bankföreningen som en administratör som i det register som avses i artikel 36 i ovan nämnda förordning.

Sammanfattning av Obligationerna

Obligationerna är skuldförbindelser, avsedda för allmän omsättning. Varje innehavare av sådan skuldförbindelse har en fordran på Bolaget. Bolagets styrelse godkände Obligationsemissionen den 19 september 2019. Nettobehållningen från Obligationsemissionen ska användas till att betala Kontantkomponenten för Utbyteserbjudandet och andra kostnader och utgifter som Agenten ådrar sig genom Utbyteserbjudandet och för allmänna företagsändamål hos Koncernen, inklusive förvärv av Förvaltningsfastigheter. Första Emissionsdagen för Obligationerna var den 30 september 2019 och de förfaller den 30 september 2023.

Det totala Nominella Beloppet för Obligationerna uppgår till maximalt 750 000 000 SEK representerat av Obligationer denominerade i SEK, var och en med ett Nominellt Belopp om 1 000 000 SEK (ISIN SE0013222593). Per datumet för detta Prospekt uppgår det totala utestående Nominella Beloppet till 525 000 000 SEK. Obligationerna emitterades till en kurs motsvarande 100 procent av det Nominella Beloppet. I samband med emissionen av Obligationer på Första Emissionsdagen, var minsta tillåtna investering i Obligationerna 2 000 000 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, Sverige). Detta innebär att Obligationerna är registrerade på ett VP-konto för innehavarnas räkning. Inga fysiska obligationsbevis har utfärdats eller kommer att utfärdas. Betalning av kapitalbelopp, ränta och innehållande av skatt, om tillämpligt, görs via Euroclear Sweden AB:s bokföringssystem.

Obligationerna utgör direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och ska vid var tid, ur förmånsrättshänseende, rangordnas *pari passu* med alla direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och utan någon preferens mellan dem.

Bolaget ska inlösa alla utestående Obligationer till ett pris motsvarande 100 procent av Nominella Beloppet 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 före den Slutliga Inlösendagen för det tillämpliga Köptionspriset jämte upplupen men obetald Ränta (läs mer i avsnitt 10.3 *"Frivillig förtida inlösen på Emittentens begäran (köption)"* i Villkoren).

Om en Ändring av kontroll-händelse eller ett Noteringsfel inträffar, har varje Innehavare rätt att kräva att samtliga, eller endast vissa, av Innehavarens Obligationer löses in (varvid Emittenten har skyldighet att lösa in sådana Obligationer) till ett pris per Obligation motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Ränta (läs mer i avsnitt 10.4 *"Obligatorisk återköp på grund av en Ändring av kontroll-händelse 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 medräknad) den Första Emissionsdagen fram till och med den aktuella Inlösendagen. Obligationer emitterade i en eventuell Efterföljande Obligationsemission genererar emellertid Ränta från (men inte medräknad) den Räntribetalningsdag som infaller omedelbart före dess emittering till och med den aktuella Inlösendagen, med en rörlig ränta om STIBOR (3 månader) + 525 punkter per år. Om STIBOR är under noll ska STIBOR anses vara noll (s.k. STIBOR-golv).

Räntan betalas kvartalsvis i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas på grundval av det faktiska antalet dagar under den aktuella Ränteperioden dividerat med 360 (faktiskt antal dagar/360 dagar). Räntribetalningsdagar är 30 mars, 30 juni, 30 september och 30 december (den första Räntribetalningsdagen är 30 december 2019 och den sista Räntribetalningsdagen 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.

Intertrust (Sverige) AB, med organisationsnummer 556625-5476 och postadress Box 162 85, 103 25 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 Första Emissionsdagen, avseende bland annat ersättningen till Agenten. Agentens rättigheter, skyldigheter och representation fastställs i Villkoren som finns tillgängliga på Bolagets webbplats: www.genova.se.

Var och en av Bolaget, Agenten och Innehavare som representerar minst 10 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 begära ett Skriftligt Förfarande (läs mer i avsnitt 16 *”Skriftligt Förfarande”* i Villkoren). Sådan Innehavarstämma eller Skriftligt Förfarande kan – om antalet röster motsvarar en nödvändig 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 Uppsägningsgrundande händelse, ska tillgängliga medel *för det första* användas 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. *För det andra* ska de användas 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). *För det tredje* ska de användas i eller mot betalning *pro rata* av obetalda kapitalbelopp som hänför sig till Obligationerna. *För det fjärde* ska de användas i eller mot betalning *pro rata* av andra kostnader eller obetalda utestående belopp enligt Villkoren.

Obligationerna är fritt överlåtbara. Innehavarna kan emellertid vara föremål för begränsningar i fråga om köp eller överlåtelse enligt lokala lagar som Innehavaren lyder under (på grund av 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 Villkoren, som vid överlåtelser blir automatiskt tillämpliga i förhållande till alla förvärvare av Obligationer.

För att underlätta handeln med Obligationerna avser Bolaget att ansöka om notering av Obligationerna i samband med att Finansinspektionen godkänner Prospektet. Det initiala antalet Obligationer som ska upptas till handel om ansökan godkänns av Nasdaq Stockholm är 525. Det tidigaste datumet för upptagande av Obligationerna till handel på Nasdaq Stockholm väntas vara omkring den 15 november 2019. 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 initiala Obligationerna till handel uppskattas till 375 000 SEK.

Villkoren innefattar ett åtagande från Bolagets sida att se till att Obligationerna noteras på Nasdaq Stockholm (eller annan Reglerad Marknad). Enligt avsnitt 11.2 i Villkoren ska Bolaget säkerställa att de Obligationer som emitteras inom ramen för den Initiala Obligationsemissionen noteras på Nasdaq Stockholm (eller annan Reglerad Marknad) inom tolv månader efter den Första Emissionsdagen. Vid eventuell Efterföljande Obligationsemission (förutsatt att de Initiala Obligationerna har noterats) kommer volymen av noterade Obligationer på Nasdaq Stockholm att öka i enlighet med detta, senast 30 Bankdagar efter den relevanta Emissionsdagen. Enligt avsnitt 25 i Villkoren ska varje Innehavare ha rätt att lösa in sina Obligationer om de Initiala 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.

5 Bolaget och dess verksamhet

Inledning

Genova Property Group AB (publ) är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med organisationsnummer 556864-8116. Bolagets LEI-kod är 549300EJ67GY3FS4IN91.

Bolaget bildades i Sverige den 25 augusti 2011 och registrerades i aktiebolagsregistret den 16 september 2011. Bolagets verksamhet lyder under svensk lag, såsom aktiebolagslagen 2005:551 och årsredovisningslagen (1995:1554). Bolagets preferensaktie är upptagen till handel på Nasdaq First North Premier.

Bolagets registrerade adress är Smålandsgatan 12, 111 46, Stockholm, Sverige. Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm. Bolagets telefonnummer är 08 124 443 60.

Emittentens webbplats är www.genova.se. Informationen på webbplatsen ingår inte i detta Prospekt och har inte granskats av eller godkänts av Finansinspektionen.

Historik och utveckling

2006 grundades det som senare skulle komma att bli Koncernen, som ett fastighetsbolag med en mindre fastighetsportfölj. Idag är Bolaget ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en väl positionerad fastighets- och projektportfölj där fokus ligger på den växande Stockholms- och Uppsalamarknaden. Av uppställningen nedan framgår Koncernens historia i huvuddrag.

2006	Micael Bile avyttrar Skeppsholmen Fastighetsmäklari AB och startar vad som senare skulle bli Koncernen Förvärv av Gävlesund Fastigheter AB för 80 miljoner SEK
2014	Ny organisation på plats med Andreas Eneskjöld som tar över som koncernchef och Michael Moschewitz som ansluter som ny CFO Förvärv av Lillsätra (Sätra), Knarrarnäs (Kista) och Viby 19:3 (Kungsängen) om ca 32 000 kvm
2015	Emission och notering av 1 800 000 preferensaktier på Nasdaq First North Premier Ytterligare förvärv om totalt 170 miljoner SEK och fortsatt arbete med att minska vakanserna och öka kassaflödet Framgångsrik avyttring av Brf-projekt omfattande 79 bostäder
2016	Emission av 1 200 000 preferensaktier Nya operationella och finansiella mål, inklusive nytt mål om fastighetsportföljvärde om mer än 5 000 miljoner SEK år 2020 antas Förvärv av kommersiella fastigheter för ca 500 miljoner SEK
2017	Ny organisation på plats med Michael Moschewitz som tar över som koncernchef och Edvard Schéele tar över som CFO Emission av ett obligationslån om 300 miljoner SEK som noterats på Nasdaq Stockholm Förvärv av kommersiella fastigheter för ca 300 miljoner SEK
2018	Färdigställande och inflyttningar i Brf Balneum skapar utrymme för ytterligare fastighetsförvärv Förvärv av tre fastigheter för ca 390 miljoner SEK

Tecknande av nya hyresavtal om närmare 20 000 kvm med ett totalt kontraktvärde om ca 490 miljoner SEK

Q2 2019

Tillträde av tre fastigheter för 175 miljoner SEK

Inflyttningen av första fasen i Brf Botanikern om 55 bostadsrättslägenheter i Uppsala

Erhållande av bygglov och påbörjande av produktion av hyreslägenheter i Knivsta

Verksamheten

Genova Property Group AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som bildades 2011. Koncernen förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter och bostäder med fokus på Stockholm och Uppsala (Koncernen bedriver dock även verksamhet inom tillväxtregioner i Sverige). Koncernens affärsmodell är att förvärva, utveckla, bygga och förvalta fastigheter på ett hållbart och lönsamt sätt. Enligt bolagsordningen § 3 är Bolagets verksamhetsföremål följande: ”Bolaget ska bedriva fastighetsinvesteringar och fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet”. Koncernens verksamhet är, och planeras även i framtiden att vara, vid sidan av eget kapital, finansierad huvudsakligen genom lån från kreditinstitut. Vid tidpunkten för detta Prospekt har Bolaget även två utestående obligationslån.

Koncernen är verksam inom två rörelsesegment: fastighetsförvaltning och nyproduktion. Koncernens bestånd av förvaltningsfastigheter består huvudsakligen av kommersiella fastigheter i bra lägen för handel, kontor, lager och omsorgsboenden. Koncernen äger även fastigheter där det planeras för framtida hyresrätter i kombination med samhällsfastigheter, ofta i nya stadsdelar. I takt med att pågående nybyggnadsprojekt färdigställs kommer bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgöra en ökande del av fastighetsbeståndet. Per den 30 juni 2019 uppgick värdet av Koncernens förvaltnings- och projekteringsfastigheter samt pågående nyanläggningar till cirka 3 104 miljoner SEK.¹

Per den 30 juni 2019 hade Koncernen ett helägt fastighetsbestånd bestående av totalt 35 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om 2 658 miljoner SEK fördelat på cirka 147 000 kvadratmeter. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Storstockholm och Uppsala. Vid utgången av andra kvartalet 2019 hade Koncernen cirka 200 hyresgäster med en genomsnittlig hyresduration på sju år. De tre största hyresgästerna stod tillsammans för cirka 24 procent av hyresintäkterna.²

Koncernen driver även nyproduktionsprojekt och har en byggrättsportfölj om 5 292 bostadsbyggrätter, fördelat på 62 procent hyresrätter, omsorgs- och vårdboenden samt 38 procent bostadsrätter. Merparten återfinns i Storstockholm och Uppsala. Portföljen av byggrätter består huvudsakligen av Koncernens befintliga uthyrda förvaltningsfastigheter där Koncernen tillsammans med kommuner arbetar för att möjliggöra utveckling från kommersiell yta till bostäder med många projekt i attraktiva lägen.³

Bolaget äger 50 procent av andelarna i tre olika joint ventures tillsammans med Fastator, Redito respektive Järngrinden. De gemensamt ägda bolagen innehar total fyra fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 458 miljoner SEK, varav Bolagets andel uppgår till 229 miljoner SEK. Fastigheterna, som idag är uthyrda, innehåller cirka 660 byggrätter för framtida utveckling av bostäder.⁴

¹ Bolagets oreviderade kvartalsrapport för perioden januari-juni 2019 s. 7.

² Bolagets oreviderade kvartalsrapport för perioden januari-juni 2019 s. 10.

³ Bolagets oreviderade kvartalsrapport för perioden januari-juni 2019 s. 6.

⁴ Bolagets oreviderade kvartalsrapport för perioden januari-juni 2019 s. 10.

6 Utvald finansiell information

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2018. Årsredovisningarna för 2017 och 2018, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, sådana de antagits av EU, har reviderats av Bolagets revisor.

Den utvalda finansiella informationen, rörande perioden 1 januari till 30 juni 2018 och 1 januari till 30 juni 2019, som redovisas nedan har hämtats från Bolagets delårsrapporter. Delårsrapporterna för perioden 1 januari till 30 juni 2018 och perioden 1 januari till 30 juni 2019, vilka har upprättats i enlighet med IAS 34, har inte reviderats av Bolagets revisor. Såvitt Bolaget känner till har inga betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning inträffat sedan offentliggörandet av delårsrapporten för januari till juni 2019.

Den finansiella informationen som återges i tabellerna nedan bör läsas i anslutning till Bolagets årsredovisningar för åren 2017 och 2018 samt Bolagets delårsrapporter för perioden januari till juni 2018 och januari till juni 2019, vilka är införlivade i Prospektet genom hänvisning.

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i Tkr	2019	2018	2018	2017
	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Hysesintäkter	81 382	62 637	127 690	108 468
Resultat från nyproduktion	20 900	43 700		
Resultat från bostadsproduktion			76 600	62 000
Övriga rörelseintäkter	1 060	155	1 428	1 202
Resultat från andelar i joint ventures	12 053	1 715	5 798	14 604
Summa rörelsens intäkter	115 395	108 207	211 517	186 274
Rörelsens kostnader				
Fastighetskostnader	-23 043	-18 423	-35 521	-29 392
Övriga externa kostnader	-5 997	-8 076	-18 141	-14 364
Personalkostnader	-8 393	-6 083	-11 987	-12 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 392	-432	-1 962	-767
Summa rörelsens kostnader	-40 825	-33 014	-67 611	-57 447
Värdoförändringar fastigheter	128 779	23 105		
Värdoförändringar			135 775	17 229
Rörelseresultat	203 349	98 298	279 681	146 056
Finansiella intäkter	4 511	9 127	10 694	3 242
Finansiella kostnader	-34 242	-23 061	-54 984	-34 971
Resultat från finansiella poster	-29 731	-13 934	-44 290	-31 729
Resultat före skatt	173 618	84 364	235 392	114 326
Inkomstskatt	-32 462	3 894	28 474	7 406
Periodens resultat	141 156	88 258	263 865	121 733

Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Periodens totalresultat	141 156	88 258	263 865	121 733

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Tkr	2019 30/6	2018 30/6	2018 31/12	2017 31/12
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	2 657 969	1 989 953	2 270 871	1 596 800
Pågående nyanläggningar	374 408	221 524	279 040	210 746
Leasingavtal; nyttjanderätt	39 187	-	-	-
Inventarier	7 626	4 604	5 568	2 037
Uppskjutna skattefordringar	71 206	57 192	67 812	58 183
Onoterade aktier	1 352	1 352	1 352	1 352
Andelar i joint ventures	74 731	56 293	62 377	54 828
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	37 900	49 900	77 600	15 700
Övriga långfristiga fordringar	8 637	9 290	8 346	8 494
Summa anläggningstillgångar	3 273 016	2 390 108	2 772 966	1 948 139
Omsättningstillgångar				
Projekteringsfastigheter	72 442	33 442	50 330	19 574
Hyresfordringar och kundfordringar	2 224	856	1 657	221
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	60 600	-	-	186 300
Övriga fordringar	68 799	115 103	165 722	344 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 065	7 969	16 965	7 591
Likvida medel	224 099	180 001	176 515	87 405
Summa omsättningstillgångar	472 229	337 371	411 189	645 883
SUMMA TILLGÅNGAR	3 745 245	2 727 479	3 184 155	2 594 022
EGET KAPITAL				
Aktiekapital	540	530	530	530
Övrigt tillskjutet kapital	439 406	319 692	319 692	319 692
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	826 291	602 208	748 718	649 850
Innehav utan bestämmande inflytande	64 976	58 335	66 057	38 099
Summa eget kapital	1 331 213	980 765	1 134 997	1 008 172
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Upplåning från kreditinstitut	1 349 498	1 026 821	881 859	807 367
Obligationslån	491 334	280 461	479 559	294 637
Leasingavtal	36 404	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	1 308	2 655	3 622	2 756
Uppskjutna skatteskulder	164 984	151 161	133 329	144 925
Summa långfristiga skulder	2 043 528	1 461 098	1 498 369	1 249 685

Kortfristiga skulder					
Upplåning från kreditinstitut	242 455	138 173	421 936	137 894	
Leverantörsskulder	39 679	39 304	50 334	43 414	
Leasingavtal	4 983	-			
Aktuella skatteskulder	7 908	2 272	5 736	3 753	
Övriga skulder	35 496	44 920	27 068	91 401	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 983	60 947	45 715	59 703	
Summa kortfristiga skulder	370 504	285 616	550 789	336 166	
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 745 245	2 727 479	3 184 155	2 594 022	

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Minoritets-intresse	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt		
Ingående balans per 2018-01-01	530	319 692	649 850	970 072	38 099	1 008 172
Totalresultat						
Årets resultat			242 460	242 460	21 405	263 865
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			242 460	242 460	21 405	263 865
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			-12 092	-12 092	6 553	-5 539
Utdelning			-131 500	-131 500		-131 500
Summa Transaktioner med aktieägare			-143 592	-143 592	6 553	-137 039
Utgående balans per 2018-12-31	530	319 692	748 718	1 068 940	66 057	1 134 997
Ingående balans per 2019-01-01	530	319 692	748 718	1 068 940	66 057	1 134 997
Totalresultat						
Periodens resultat			124 410	124 410	16 746	141 156
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			124 410	124 410	16 746	141 156
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			-6 087	-6 087	-10 827	-16 914
Utdelning			-40 750	-40 750	-7 000	-47 750
Nyemission	10	123 990		124 000		124 000
Emissionskostnader		-4 276		-4 276		-4 276
Summa Transaktioner med aktieägare	10	119 714	-46 837	72 887	-17 827	55 060
Utgående balans per 2019-06-30	540	439 406	826 291	1 266 237	64 976	1 331 213

Belopp i Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Totalt		
Ingående balans per 2017-01-01	530	319 692	584 698	904 921	22 239	927 157
Totalresultat						
Årets resultat			111 176	111 176	10 557	121 733
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			111 176	111 176	10 557	121 733
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			478	478	5 303	5 781
Utdelning			-46 500	-46 500		-46 500
Summa Transaktioner med aktieägare			-46 022	-46 022	5 303	-40 719
Utgående balans per 2017-12-31	530	319 692	649 850	970 072	38 099	1 008 172
Ingående balans per 2018-01-01	530	319 692	649 850	970 072	38 099	1 008 172
Totalresultat						
Periodens resultat			78 226	78 226	10 032	88 258
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			78 226	78 226	10 032	88 258
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			-10 120	-10 120	10 204	84
Utdelning			-115 750	-115 750		-115 750
Summa Transaktioner med aktieägare			-125 870	-125 870	10 204	-115 666
Utgående balans per 2018-06-30	530	319 692	602 208	922 428	58 335	980 765

Belopp i Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt		
Ingående balans per 2017-01-01	530	319 692	584 698	904 921	22 239	927 157
Totalresultat						
Årets resultat			111 176	111 176	10 557	121 733
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			111 176	111 176	10 557	121 733
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			478	478	5 303	5 781
Utdelning			-46 500	-46 500		-46 500
Summa Transaktioner med aktieägare			-46 022	-46 022	5 303	-40 719
Utgående balans per 2017-12-31	530	319 692	649 850	970 072	38 099	1 008 172
Ingående balans per 2018-01-01	530	319 692	649 850	970 072	38 099	1 008 172
Totalresultat						
Årets resultat			242 460	242 460	21 405	263 865
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			242 460	242 460	21 405	263 865
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			-12 092	-12 092	6 553	-5 539
Utdelning			-131 500	-131 500		-131 500
Summa Transaktioner med aktieägare			-143 592	-143 592	6 553	-137 039
Utgående balans per 2018-12-31	530	319 692	748 718	1 068 940	66 057	1 134 997

Belopp i Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Totalt		
Ingående balans per 2016-01-01	518	185 496	521 669	707 684	7 204	714 886
Totalresultat						
Årets resultat			94 085	94 085	11 637	105 722
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			94 085	94 085	11 637	105 722
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande					3 397	3 397
Utdelning			-31 056	-31 056		-31 056
Nyemission	12	137 988		138 000		138 000
Emissionskostnader		-4 863		-4 863		-4 863
Skatteeffekt på emissionskostnader		1 071		1 071		1 071
Summa Transaktioner med aktieägare	12	134 196	-31 056	103 152	3 397	106 549
Utgående balans per 2016-12-31	530	319 692	584 698	904 921	22 238	927 157
Ingående balans per 2017-01-01	530	319 692	584 698	904 921	22 239	927 157
Totalresultat						
Årets resultat			111 176	111 176	10 557	121 733
Övrigt totalresultat						
Summa totalresultat			111 176	111 176	10 557	121 733
Transaktioner med aktieägare						
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande			478	478	5 303	5 781
Utdelning			-46 500	-46 500		-46 500
Summa Transaktioner med aktieägare	0	0	-46 022	-46 022	5 303	-40 719
Utgående balans per 2017-12-31	530	319 692	649 850	970 072	38 099	1 008 172

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Tkr	2019	2018	2018	2017
	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	203 350	98 298	279 680	146 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
- Återläggning av avskrivningar	3 392	432	1 962	767
- Övriga poster ej kassapåverkande*	-161 732	-68 520	-218 173	-93 833
Erhållen ränta	4 511	9 127	10 694	3 242
Erlagd ränta	-23 379	-19 687	-43 919	-31 597
Betald skatt	-2 029	9 640	8 742	4 395

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	24 113	29 290	38 986	29 029
Förändringar i rörelsekapital				
Förändring projekteringsfastigheter	-22 112	-17 985	-34 873	-1 188
Förändring kundfordringar	-567	-635	-1 436	237
Förändring övriga rörelsefordringar	9 223	415 610	352 929	-150 712
Förändring leverantörsskulder	-10 655	-4 110	6 920	4 832
Förändring övriga rörelseskulder	10 696	-39 026	-91 560	-74 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 698	383 144	270 966	-191 898
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-353 687	-480 349		
Investeringar i fastigheter			-707 566	-278 517
Investeringar i inventarier	-3 250	-2 999	-5 493	-218
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	108 500	118 500	108 500
Ökning av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-5 406	2 197	-
Minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar	52 008	-	-	36 253
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-304 929	-380 254	-592 362	-133 981
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission	119 724	-		
Upptagna lån	768 500	281 400	639 984	482 626
Amortering av lån	-481 744	-75 944	-95 662	-89 589
Lämnad utdelning	-47 750	-115 750	-131 500	-46 500
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	-16 915	-	-2 317	5 602
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	341 815	89 706	410 505	352 139
Periodens kassaflöde	47 584	92 596	89 110	26 260
Likvida medel vid periodens början	176 515	87 405	87 405	61 145
Likvida medel vid periodens slut	224 099	180 001	176 515	87 405
1) Övriga poster ej kassapåverkande				
Successiv vinstavräkning nyproduktion	-20 900	-43 700		
Värdeförändringar	-128 779	-23 105		
Resultat från andelar i joint ventures	-12 053	-1 715		
	-161 732	-68 520		

7 Styrelse, ledning och revisorer

Adressen till alla styrelseledamöter och ledning är: Genova Property Group AB (publ), Smålandsgatan 12, 111 46 Stockholm. Bolagets styrelse består för närvarande av sju ledamöter. Information om Bolagets styrelseledamöter samt ledning, med övriga uppdrag utanför Bolaget som är av betydelse för Bolaget, anges nedan.

Styrelse

Mikael Borg (Styrelseordförande)

Styrelseordförande, ledamot av Bolagets styrelse sedan 2019. Mikael Borg har följande pågående uppdrag utanför Koncernen: styrelseledamot och delägare i Gernandt & Danielsson Advokatbyrå AB.

Aktieinnehav i Bolaget: inget.

Micael Bile

Ledamot av Bolagets styrelse sedan 2011. Micael Bile har följande pågående uppdrag utanför Koncernen: styrelseledamot i Svealp Förvaltning AB, Tranviks Udde AB, Tranviks Udde Huddinge AB, Waldhole AB, W Car Collection AB och Svealp Invest AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 40 000 000 stamaktier (genom helägda Tranviks Udde AB) och 140 000 preferensaktier.

Andreas Eneskjöld

Ledamot av Bolagets styrelse sedan 2014. Andreas Eneskjöld har följande pågående uppdrag utanför Koncernen: styrelseledamot i Holocen AB, Holocen 2 AB, Manacor Group AB, Mancor Capital AB, Svartrosen Invest AB, Arteme Art AB, Norrsund Securities AB. Styrelseordförande i Nordier Property Group AB, Nordier Property Advisors AB och Nordier Leasing & Development AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 10 000 000 stamaktier (genom helägda Holocen AB) och 39 729 preferensaktier.

Jan Björk

Ledamot av Bolagets styrelse sedan 2015. Jan Björk har följande pågående uppdrag utanför Koncernen: styrelseledamot i Trophi Fastighets AB (samt uppdrag i dotterbolag). Styrelseordförande i Redito Holding AB (samt uppdrag i dotterbolag) och styrelseledamot i BREIM AB (samt uppdrag i dotterbolag).

Aktieinnehav i Bolaget: inget.

Knut Ramel

Ledamot av Bolagets styrelse sedan 2015. Knut Ramel har följande pågående uppdrag utanför Koncernen: styrelseordförande i Förslöv 2 AB och Löberöds Slott AB. Styrelseledamot i Advicem AB, Fastighets AB Orkesterdiket, Fastighets AB Riggerhus, Fastighets AB Skepparhus, Fastighetsbolaget Majtalaren 5 AB, Senectus Flemmingsberg AB, Senectus Liljefors Torg AB, Senectus Tollare AB, Senectus Tollare Bostad AB, Senectus Valla Gränd AB, Tunk AB, Tunkhem AB, Senior kvarter Sollentuna AB och Fastighets AB Hammarskjöld. Styrelseledamot och verkställande direktör i K. Ramel Advice AB.

Aktieinnehav i Bolaget: inget.

Erika Olsén

Ledamot av Bolagets styrelse sedan 2017. Erika Olsén har följande pågående uppdrag utanför Koncernen: Business Developer på Areim. Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Mäster Samuel, Marigold AB och AOE Storön AB.

Aktieinnehav i Bolaget: inget.

Maria Rankka

Ledamot av Bolagets styrelse sedan 2019. Maria Rankka har följande pågående uppdrag utanför Koncernen: styrelseledamot i Internationella Engelska Skolan i Sverige AB och Cirkör Aktiebolag samt styrelseledamot och verkställande direktör i Ankkar & Friends AB.

Aktieinnehav i Bolaget: inget.

Ledning*Michael Moschewitz*

Bolagets verkställande direktör sedan 2017. Michael Moschewitz har följande pågående uppdrag utanför Koncernen: styrelseledamot i MayNoo AB och Svenska Norrortsbolaget AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 20 000 preferensaktier och minoritetsägande inom Koncernen genom helägda MayNoo AB.

Edvard Schéele

Bolagets finanschef sedan 2017. Edvard Schéele har inga pågående uppdrag utanför Koncernen.

Aktieinnehav i Bolaget: 2 100 preferensaktier.

Henrik Sandström

Bolagets fastighetschef sedan 2017. Henrik Sandström har inga pågående uppdrag utanför Koncernen.

Aktieinnehav i Bolaget: inget.

Linda Frisk

Chef för Bostad sedan 2017. Linda Frisk har följande pågående uppdrag utanför Koncernen: styrelseuppdrag åt bostadsrättsföreningar.

Aktieinnehav i Bolaget: inget.

Henrik Raspe

Bolagets Creative Director sedan 2016. Henrik Raspe har följande pågående uppdrag utanför Koncernen: styrelseledamot i Henrik Raspe Design AB. Styrelsesuppleant i Preteritum AB. Driver firman Stockholms Rubrik Fabrik.

Aktieinnehav i Bolaget: 17 000 preferensaktier och minoritetsägande i Koncernen genom helägda Henrik Raspe Design AB.

Anna Molén

Chef för Stadsutveckling sedan 2019. Anna Molén har inga pågående uppdrag utanför Koncernen.

Aktieinnehav i Bolaget: inget.

Peter Lövgren

Chef för Affärsutveckling sedan 2018. Peter Lövgren har inga pågående uppdrag utanför Koncernen.

Aktieinnehav i Bolaget: inget.

Revisorer

Ernst & Young Aktiebolag har sedan 2008 varit Bolagets revisor, d.v.s. under perioden för den historiska finansiella informationen vilken är införlivad i Prospektet genom hänvisning. Henrik Nilsson, medlem i FAR, är huvudansvarig revisor. Adressen till Ernst & Young Aktiebolag är P.O. Box 7850 103 99, Stockholm.

Intressekonflikter

Micael Bile och Andreas Eneskjöld äger, per den 30 juni 2019, genom sina företag 74,33 procent respektive 18,59 procent av Bolagets aktier och har därmed privata ekonomiska intressen i Bolaget. Micael Bile har även, genom sitt företag, bestämmande inflytande över Bolaget.

Vissa av styrelseledamöterna och ledningen äger också direkt eller indirekt aktier i, eller har uppdrag i, andra aktörer på den svenska fastighetsmarknaden. Det kan därför uppstå situationer där nämnda personer kan ha intressen som strider mot Koncernens intressen. Utöver reglerna i 8 kap. 23 § aktiebolagslagen (2005:551) föreskriver styrelsens arbetsordning att styrelseledamöterna är skyldiga att rapportera en intressekonflikt så fort en dylik konflikt kan ha uppstått.

Genova Bostad Projektutveckling AB ingick den 16 oktober 2016 ett konsultavtal med det av Henrik Raspe helägda bolaget Henrik Raspe Design AB. Enligt nämnda konsultavtal ska Henrik Raspe Design AB, genom Henrik Raspe, tillhandahålla konsulttjänster inom bland annat marknadsföring. Ersättning enligt konsultavtalet uppgår till 120 000 SEK per månad exklusive mervärdesskatt.

Ett flertal av styrelseledamöterna och medlemmar i Bolagets ledning har även ekonomiska intressen i Bolaget genom direkt eller indirekt aktieäggande i Bolaget.

Förutom vad som anges ovan, finns ingen av ledamöterna i styrelsen eller ledningen privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen.

Även om det i dagsläget inte föreligger några intressekonflikter kan det inte uteslutas att intressekonflikter kan komma att uppstå mellan bolag i vilka styrelseledamöter och/eller medlemmar i Bolagets ledning har uppdrag, som beskrivet ovan, och Bolaget.

8 Legala överväganden och ytterligare information

Koncernstruktur

Koncernen grundades 2006 och Bolaget är moderbolag i Koncernen sedan 2011. Före år 2011 var Genova Fastighets AB moderbolag i Koncernen. Bolaget ingår även i en större koncern där Tranviks udde AB är moderbolag. I Koncernen finns det fyra underkoncerner under Bolagets helägda dotterbolag Genova Fastigheter AB, Genova Nyproduktion AB, Genova Byggnad Holding AB och Genova Hus Holding 1 AB samt därutöver, ett antal ytterligare bolag som befinner sig direkt under Bolaget. Bolaget har röstmajoritet i samtliga tre underkoncerner. Bolaget äger även 50 procent av andelarna i tre olika joint ventures tillsammans med Fastator, Redito respektive Järngrinden.

Koncernens dotterbolag och joint ventures är juridiskt fristående från Bolaget och har inga skyldigheter att erlagga betalning till Bolaget av någon vinst som uppbärs i deras verksamhet. En betydande del av Bolagets tillgångar och intäkter är relaterade till Bolagets dotterbolag och joint ventures. Bolaget är därmed till viss del beroende av mottagande av tillräcklig inkomst och kassaflöde från dessa bolags verksamheter eller i vart fall att bolagen fortsätter att bedriva sin verksamhet.

Aktiekapital, aktier, ägandestruktur och styrning

Enligt bolagsordningen ska Bolagets aktiekapital inte understiga 500 000 SEK och inte överstiga 2 000 000 SEK, fördelat på minst 50 000 000 aktier och högst 200 000 000 aktier. Bolagets aktiekapital uppgår till 540 000 SEK, fördelat på 50 000 000 stamaktier och 4 000 000 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, Micael Bile, via bolag, svarar per den 30 juni 2019 för 74,33 procent av aktierna och 79,39 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Den 30 juni 2019 var aktieägandet i Bolaget fördelat enligt följande:

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile	40 000 000	140 000	74,33 %	79,39 %
Andreas Eneskjöld	10 000 000	39 729	18,59 %	19,85 %
Avanza Pension	0	457 735	0,85 %	0,09 %
JRS Asset Management	0	320 458	0,59 %	0,06 %
RBC Investor Service Bank SA	0	297 509	0,55 %	0,06 %
Catella Fondförvaltning	0	210 000	0,39 %	0,04 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	155 537	0,29 %	0,03 %
Peter Lindell	0	100 000	0,19 %	0,02 %
AB Stena Metall Finans	0	80 000	0,15 %	0,02 %
Erntröm Finans	0	75 000	0,14 %	0,01 %
Jessica Rahi	0	70 000	0,14 %	0,01 %
Danica Pension	0	66 440	0,12 %	0,01 %
EOJ 1933 AB	0	60 000	0,11 %	0,01 %
Övriga	0	1 927 592	3,56 %	0,40 %
Totalt	50 000 000	4 000 000	100 %	100 %

Aktieägarnas inflytande utövas vid bolagsstämma i Bolaget, vid vilka exempelvis beslutas om styrelsens sammansättning och val av revisor. För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget aktiebolagslagens (2005:551) bestämmelser och svensk kod för bolagsstyrning (dock med vissa motiverade avvikelser). Vidare agerar Bolaget i linje med de interna regler och instruktioner, bland annat den arbetsordning för styrelsen och de instruktioner för den verkställande direktören, som antagits av Bolaget.

Väsentliga avtal

Inget koncernbolag är 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.

Tvister

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

Handlingar tillgängliga för inspektion

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

- Bolagets vid var tid gällande bolagsordning.
- Bolagets registreringsbevis.
- Alla handlingar som genom hänvisning ingår i Prospektet.

Ovannämnda handlingar finns även tillgängliga på Bolagets webbplats (www.genova.se).

Nyligen inträffade händelser

Det har inte nyligen inträffat några händelser som är specifika för Bolaget och som i väsentlig utsträckning är relevanta för bedömningen av Bolagets solvens.

Utöver Obligationsemissionen (inklusive Utbyteserbjudandet) och följande händelser har inga väsentliga förändringar av Bolagets låne- och finansieringsstruktur skett sedan den 31 december 2018:

- I april 2019 ingick Bolaget nya finansieringsavtal med Swedbank om totalt 1 160 miljoner SEK, varav 160 miljoner SEK utgörs av en revolverande kreditfacilitet. Finansieringsavtalen löper på fem år. Finansieringen hänför sig till Bolagets befintliga förvaltningsportfölj men stärker även likviditeten med närmare 80 miljoner SEK.
- I maj 2019 ingick Bolaget nya finansieringsavtal med Nordea om totalt 122 miljoner SEK som löper på fem år. Avtalen hänför sig till Bolagets befintliga förvaltningsportfölj och stärker även likviditeten med cirka 10 miljoner SEK.
- I juni 2019 genomfördes en riktad nyemission av preferensaktier som tillförde Bolaget 124 miljoner SEK före transaktionskostnader.
- I september 2019 genomfördes en riktad nyemission av 11 443 932 stamaktier till bolagen Holocen 2 AB och MayNoo AB. Genom nyemissionen tillfördes Bolaget 208 miljoner SEK före transaktionskostnader. Teckningslikviden betalades genom kvittning mot nedan nämnda reverser. Skälet till avvikelserna från aktieägarnas företrädesrätt var att genomföra en omstrukturering av minoritetsinnehavet i vissa av Bolagets dotterbolag. Omstruktureringen innebar att de minoritetsandelar i Bolagets dotterbolag som ägdes av Holocen 3 AB (ägt av

styrelseledamot Andreas Eneskjöld) och MayNoo 2 AB (ägt av verkställande direktör Michael Moschewitz) återköptes av Bolagets dotterbolag Genova 14 AB genom att nämnda bolag förvärvade samtliga aktier i Holocen 3 AB samt MayNoo 2 AB mot betalning genom utställande av revers. Reverserna kvittades mot teckningslikviden i samband med att säljarna Holocen 2 AB och MayNoo AB tecknade de nyemitterade stamaktierna enligt ovan. Syftet med omstruktureringen var att renodla Bolagets koncernstruktur.

- Under andra kvartalet 2019 har vidare avtalet om räntetak utökats och omfattar nu 600 miljoner SEK som begränsar den underliggande räntan till 2 procent med löptider till 2022 och 2023.

Förändringar och trender

Det har inte skett några väsentliga negativa förändringar avseende Bolagets framtidsutsikter sedan publiceringen av dess senaste reviderade finansiella rapport. Det har heller inte skett någon betydande förändring av Koncernens finansiella resultat sedan den 30 juni 2019, dvs. under perioden från utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken finansiell information har offentliggjorts till dagen för detta Prospekt.

Utöver vad som framgår nedan och som baseras på Bolagets uppfattning, finns det såvitt Bolaget känner till inga kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter för räkenskapsåret 2019.

Utvecklingen av den marknad där Koncernen verkar har i allmänhet varit positiv under de senaste åren. Bolaget känner inte till, och har inte heller kunskap om, att den positiva utvecklingen kommer att avstanna. Osäkerheten kring fastighetsmarknaden och dess utveckling har emellertid ökat under den senaste tiden. I allmänhet växer storstadsområdena i Sverige snabbare än övriga områden i landet. På grund av brist på bostäder i storstadsområdena, tillsammans med låga räntenivåer och ökade disponibla inkomster, har det skett en höjning av bostadspriserna på bostadsrätter under flera år. Under senare tid har det dock skett en avmattning på bostadspriserna på grund av minskad efterfrågan. Marknaden för kommersiella fastigheter i Stockholm och Uppsala fortsätter att utvecklas i och med den låga tillgången, den höga efterfrågan och de ökade hyresavgifterna.

Kreditbetyg

Varken Bolaget eller Obligationerna har erhållit några kreditbetyg.

Aktieägaravtal

De två största aktieägarna, Micael Bile och Andreas Eneskjöld (genom sina respektive helägda bolag), ingick den 28 september 2015 ett aktieägaravtal beträffande deras innehav av stamaktier i Bolaget. Utöver detta aktieägaravtal finns, såvitt Bolaget känner, till inga andra avtal som skulle kunna leda till att kontrollen av Bolaget ändras.

Information om skattebehandling

Skattelagstiftningen i investerarens medlemsstat och Emittentens registreringsland kan inverka på inkomsterna från Obligationerna.

Intressen hos fysiska eller juridiska personer som är involverade i emissionen

Carnegie Investment Bank AB och ABG Sundal Collier AB kan ha engagerat sig i, och kan i framtiden engagera sig i, investment banking och/eller kommersiell bankverksamhet eller andra tjänster för Bolaget och Koncernen i deras löpande verksamhet. Carnegie Investment Bank AB och ABG Sundal Collier AB kan därför ha framtida förbindelser med Koncernen utöver vad som följer av deras roll vid utfärdandet av Obligationerna. Vidare kan Carnegie Investment Bank AB och ABG Sundal Collier AB

ha engagerat sig i, och kan i framtiden engagera sig i, finansiell rådgivning till andra bolag än Emittenten. Följaktligen kan intressekonflikter uppstå i framtiden.

9 Översikt över finansiell rapportering och handlingar införlivade genom hänvisning

Historisk finansiell information

Bolagets koncernredovisningar för de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2017 och den 31 december 2018 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 delårsrapporter för perioden 1 januari till 30 juni 2018 och 1 januari till 30 juni 2019 har införlivats i detta Prospekt genom hänvisning. Delårsrapporterna för perioden 1 januari till 30 juni 2018 och perioden 1 januari till 30 juni 2019 har inte reviderats av Bolagets revisor.

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 2017 och den 31 december 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. Delårsrapporterna för perioden 1 januari till 30 juni 2018 och perioden 1 januari till 30 juni 2019 har upprättats i enlighet med IAS 34. Vidare tillämpar Koncernen RFR 1 som innehåller kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Handlingar införlivade genom hänvisning

I detta Prospekt införlivas följande handlingar – men enbart i den utsträckning som framgår nedan – genom hänvisning. Handlingarna har offentliggjorts och inlämnats till Finansinspektionen.

Hänvisning	Handling	Sida
Finansiell information om Koncernen och dess verksamhet för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018	Genova Property Group AB:s (publ) koncernredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018.	- s. 87 (Resultaträkning), - s. 88 (Balansräkning), - s. 89 (Förändringar i eget kapital), - s. 90 (Kassaflödesanalys), och - s. 95-120 (Noter).
Revisionsberättelse för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018	Genova Property Group AB:s (publ) koncernredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018.	- s. 122-125 (Revisionsberättelse)
Finansiell information om Koncernen och dess verksamhet för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017.	Genova Property Group AB:s (publ) koncernredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017.	- s. 62 (Resultaträkning), - s. 63 (Balansräkning), - s. 65 (Förändringar i eget kapital), - s. 66 (Kassaflödesanalys), och - s. 71-100 (Noter).
Revisionsberättelse för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017.	Genova Property Group AB:s (publ) koncernredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2017.	- s. 102-105 (Revisionsberättelse)

Finansiell information om Koncernen och dess verksamhet för andra kvartalet av räkenskapsåret som avslutas den 31 december 2019.	Genova Property Group AB:s (publ) delårsrapport för januari till juni 2019.	<ul style="list-style-type: none"> - s. 21 (Resultaträkning), - s. 22 (Balansräkning), - s. 24 (Förändringar i eget kapital), - s. 25 (Kassaflödesanalys), och - s. 29-31 (Noter).
Finansiell information om Koncernen och dess verksamhet för andra kvartalet av räkenskapsåret som avslutas den 31 december 2018.	Genova Property Group AB:s (publ) delårsrapport för januari till juni 2018.	<ul style="list-style-type: none"> - s. 21 (Resultaträkning), - s. 22 (Balansräkning), - s. 24 (Förändringar i eget kapital), - s. 25 (Kassaflödesanalys), och s. 29-31 (Noter).

Ovanstående rapporter är tillgängliga i elektroniskt format via Bolagets webbplats <http://genova.se/investerare> och kan även erhållas i pappersform via Bolaget enligt vad som anges i avsnittet ”*Handlingar tillgängliga för inspektion*” ovan.

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 obligationsinvesteringarna eller omfattas av annan del av Prospektet.

10 Villkor för Obligationerna

Avsnittet "Villkor för Obligationerna" 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 Bonds".

VILLKOR FÖR
GENOVA PROPERTY GROUP AB (PUBL)
MAXIMALT 750 000 000 SEK
ICKE EFTERSTÄLLDA ICKE SÄKERSTÄLLDA INLÖSENBARA
OBLIGATIONER 2019/2023 MED RÖRLIG RÄNTA
ISIN: SE0013222593

Första Emissionsdag: 30 September 2019

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).

1. DEFINITIONER OCH TOLKNING

1.1 Definitioner

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

"**Agent**" avser Innehavarnas agent enligt dessa Villkor från tid till annan, initialt Intertrust (Sverige) AB (organisationsnummer 556625-5476), Sveavägen 9, Box 162 85, 103 25 Stockholm, Sverige).

"**Agentavtalet**" avser avgiftsavtalet som ingåtts på eller i anslutning till Första Emissionsdagen mellan Emittenten och Agenten, eller ett agentavtal som ersätter Agentavtalet som ingås efter Första Emissionsdagen mellan Emittenten och en Agent.

"**Avstämningsdag**" 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 (*Fördelning av influtna medel*) eller (iv) 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 betydelse som fastställs i Avsnitt 11.1 (*Överföringar*).

"**Belåningsgradstest**" är uppfyllt om

- (a) Kapitalgraden inte faller under tjugofem (25,00) procent; och
- (b) Nettoskulden inte överstiger sjuttio (70,00) procent av Fastighetsvärdet.

"**Bokfört Eget Kapital**" avser konsoliderat eget kapital enligt den senaste Finansiella Rapporten för Koncernen, och för att undvika missförstånd, inklusive alla Efterställda Skulder.

"**CSD**" avser Emittentens centrala värdepappersförvarare och registerförare avseende Obligationerna från tid till annan, initialt Euroclear Sweden AB (organisationsnummer 556112-8074, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige).

"**Dotterbolag**" avser, i relation till Emittenten, varje juridisk person (oavsett om den är registrerad eller inte), avseende vilken Emittenten, direkt eller indirekt, (i) äger aktier eller äganderätter som representerar mer än femtio (50,00) procent av det totala antalet röster som innehas av ägarna, (ii) på annat sätt kontrollerar mer än femtio (50,00) procent av det totala antalet röster som innehas av ägarna, (iii) har befogenhet att utse och avsätta alla, eller

majoriteten av, ledamöterna i styrelsen eller annat beslutande organ, eller (iv) utövar kontroll som fastställs i enlighet med Redovisningsprinciperna.

”**Efterföljande Obligation**” avser varje Obligation som emitterats efter Första Emissionsdagen vid ett eller flera tillfällen.

”**Efterföljande Obligationsemission**” har den betydelse som fastställs i Avsnitt 2.5.

”**Efterlevnadsintyg**” avser ett intyg, med för Agenten skäligen tillfredsställande form och innehåll, undertecknat av Emittenten vari Emittenten försäkrar att såvitt Emittenten känner till ingen Uppsägningsgrundande händelse pågår eller, om Emittenten känner till sådan pågående händelse, specificerar händelsen och de åtgärder, om några, som tagits för att avhjälpa händelsen och:

- (a) om intyget tillhandahålls i samband med att en Finansiell Rapport tillhandahålls, inkluderar beräkningar och siffror avseende Belåningsgradstestet, att Belåningsgradstestet är uppfyllt per gällande Referensdag eller Relevant Period (såsom tillämpligt); eller
- (b) om intyget tillhandahålls i samband med en Efterföljande Obligationsemission, att Belåningsgradstestet är uppfyllt beräknat *pro forma* inklusive den Efterföljande Obligationsemissionen.

”**Efterställd Skuld**”

- (a) varje skuldsättning av ett Koncernbolag som behandlas som eget kapital i enlighet med Redovisningsprinciperna; och/eller
- (b) varje skuldsättning av Emittenten underordnad Emittentens förpliktelser enligt dessa Villkor och för vilken, så länge som någon Obligation förblir utställd, en borgenär inte får:
 - (i) begära eller erhålla betalning, förskottsbetalning eller återbetalning av, eller acceptera upphävning genom kvittning, av något kapitalbelopp;
 - (ii) begära eller erhålla, eller acceptera upphävning genom kvittning av, någon ränta efter inträffandet av en Uppsägningsgrundande händelse enligt dessa Villkor;
 - (iii) erhålla eller tillåta att ställa någon Säkerhet eller annan belastning, eller erhålla eller tillåta att ställa något finansiellt understöd; eller
 - (iv) inleda något förfarande mot Emittenten eller något Koncernbolag avseende den Efterställda Skulden, inklusive ansökan om verkställighet av något utestående belopp eller om likvidation eller konkurs.

”**Emissionsdag**” avser den Första Emissionsdagen och alla efterföljande dagar när Efterföljande Obligationer emitteras.

”**Emissionsinstitut**” avser Carnegie Investment Bank AB (publ) (organisationsnummer 516406-0138), 103 38, Stockholm, Sverige eller annan part som ersätter det som Emissionsinstitut, i enlighet med dessa Villkor.

”**Emittenten**” avser Genova Property Group AB (publ), (organisationsnummer 556864-8116), Smålandsgatan 12, 111 46, Stockholm, Sverige.

”**Fastighet**” avser fast egendom som ägs av något Koncernbolag från tid till annan.

”**Fastighetsvärde**” avser summan av:

- (a) marknadsvärdet av alla Förvaltningsfastigheter enligt den senaste konsoliderade Finansiella Rapporten (sådant marknadsvärde ska baseras på marknadsvärdet enligt den senaste Värderingsrapporten (utan väsentliga avvikelser därifrån som inte är hänförliga till efterföljande händelser från datumet för Värderingsrapporten)), plus (i) den totala köpeskillningen som är betald eller som ska betalas för Förvaltningsfastigheter som förvärvats sedan datumet för sådan Finansiell Rapport minus (ii) värdet hänförligt till avyttrade Förvaltningsfastigheter sedan datumet för sådan Finansiell Rapport; och
- (b) anskaffningsvärdet av alla Utvecklingsfastigheter enligt den senaste konsoliderade Finansiella Rapporten som, för att undvika tvivel, inkluderar tilläggsinvesteringar gjorda i sådana Utvecklingsfastigheter.

”**Finansiell Rapport**” avser Koncernens årliga reviderade konsoliderade finansiella rapporter, Emittentens årliga reviderade icke-konsoliderade finansiella rapporter, Koncernens kvartalsvisa oreviderade konsoliderade delårsrapporter eller Emittentens kvartalsvisa oreviderade icke-konsoliderade delårsrapporter, vilka ska upprättas och tillhandahållas i enlighet med Avsnitt 11.11 (a) och (b).

”**Finansiell Skuldsättning**” avser skuldsättning hänförlig till:

- (a) finansiering eller upptagna lån, inklusive Marknadslån;
- (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, förutsatt att leasing som behandlas som operationell leasing i enlighet med Redovisningsprinciperna som tillämpas av Emittenten per den 31 december 2018, inte, oavsett några efterföljande ändringar eller tillägg till Redovisningsprinciperna som tillämpas per den 31 december 2018, anses som finansiell leasing;
- (c) fordringar som sålts eller diskonterats (dock inte på basis av utan säkerhet, förutsatt att förutsättningarna för 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 motförbindelse avseende en garanti, skadeslöshetsförsäkran, 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 punkterna (a) – (f).

”**First North Premier**” avser den multilaterala handelsplattform som sköts av Nasdaq Stockholm under namnet ”First North Premier”.

”**Force Majeure-händelse**” har den betydelse som anges i Avsnitt 24.1.

”**Första Emissionsdagen**” avser den 30 september 2019.

”**Första Inlösendagen**” avser den dag som infaller trettiosex (36) månader efter Första Emissionsdagen eller, i den utsträckning en sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer av en tillämpning av Bankdagskonventionen.

”**Förvaltningsfastigheter**” avser alla Fastigheter som utgör förvaltningsfastigheter och ägs av ett Koncernbolag från tid till annan.

”**Huvudaktieägare**” avser Andreas Eneskjöld och Micael Bile, direkt eller indirekt genom bolag som kontrolleras av dem och ”Huvudaktieägare” avser någon av dem.

”**Initial Obligationsemission**” har den betydelse som fastställs i Avsnitt 2.1.

”**Inlösendag**” avser det datum då relevanta Obligationer ska lösas in i enlighet med Avsnitt 10 (*Inlösen och återköp av Obligationerna*).

”**Innehavare**” avser Person som är registrerad på ett Avstämningskonto som direkt registrerad ägare eller förvaltare avseende en Obligation.

”**Innehavarstämma**” avser ett möte bland Innehavarna som hålls i enlighet med Avsnitt 15.

”**Justerat Nominellt Belopp**” 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 Närstående till ett Koncernbolag, oavsett om sådan Person är direkt registrerad som ägare till sådana Obligationer.

”**Kapitalgrad**” avser kvoten mellan Bokfört Eget Kapital och Totala Tillgångar uträknad enligt de Redovisningsprinciper som är tillämpliga från tid till annan.

”**Koncernen**” avser Emittenten och alla Dotterbolag från tid till annan (varje sådant bolag kallas ett ”**Koncernbolag**”).

”**Kontantkomponent för Utbyteserbjudandet**” har den betydelse som anges i Avsnitt 2.4.

”**Kontoförande Institut**” avser en bank eller annan part som är vederbörligen auktoriserad att verka som kontoförande institut enligt lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och genom vilket en Innehavare har öppnat ett Avstämningskonto avseende sina Obligationer.

”**Köptionspris**” avser

- (a) om Köptionen utnyttjas före Första Inlösendagen, (A) 102,625 procent av det Nominella Beloppet som om en sådan betalning skulle ha ägt rum på Första Inlösendagen plus (B) återstående räntebetalningar (exklusive upplupen men obetald ränta upp till gällande Inlösendag) upp till och inklusive Första Inlösendagen;

- (b) 102,625 procent av det Nominella Beloppet om Köptionen utnyttjas på eller efter Första Optionsdagen, upp till (men exklusive) den dag som infaller fyrtiofem (45) månader efter Första Emissionsdagen;
- (c) 101,3125 procent av det Nominella Beloppet om Köptionen utnyttjas på eller efter dagen som infaller fyrtiofem (45) månader efter Första Emissionsdagen upp till (men exklusive) den Slutliga Inlösendagen; eller
- (d) 100,00 procent av det Nominella Beloppet om Köptionen utnyttjas på eller efter den dag som infaller fyrtiofem (45) månader efter Första Emissionsdagen upp till (men exklusive) den Slutliga Inlösendagen, förutsatt att sådant förtida inlösen finansieras fullt ut genom att Emittenten utfärdar Marknadslån.

”**Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument**” avser lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

”**Marknadslån**” 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 en Reglerad Marknad eller på en oreglerad men erkänd marknadsplats.

”**Materiellt Koncernbolag**” avser Emittenten eller något Koncernbolag som representerar mer än fem (5,00) procent av Koncernens totala tillgångar på en konsoliderad basis enligt den senaste Finansiella Rapporten.

”**Nasdaq Stockholm**” avser den Reglerade Marknaden Nasdaq Stockholm AB (organisationsnummer 556420-8394, 105 78 Stockholm).

”**Nettolikvid**” avser lånebeloppet från den Initiala Obligationsemissionen, eller någon Efterföljande Obligationsemission, vilket ska, efter att avdrag har gjorts för transaktionskostnaderna som ska betalas av Emittenten till Emissionsinstitutet och *joint bookrunners* för de tjänster som tillhandahålls i samband med placeringen och emissionen av Obligationerna, överförs till Emittenten och användas i enlighet med Avsnitt 4 (*Användning av Nettolikviden*).

”**Nettoskuld**” avser (i) summan av alla räntebärande förpliktelser som enligt Redovisningsprinciperna ska behandlas som skuld minus (ii) Efterställda Skulder, kontanter, omedelbart tillgängliga medel och andra likvida överlåtbara instrument eller värdepapper och andra investeringar som är likvärdiga med kontanter, i båda fallen för Koncernen i enlighet med den senaste Finansiella Rapporten.

”**Nominellt Belopp**” har den betydelse som anges i Avsnitt 2.1.

”**Noteringsfel**” avser en situation där Obligationer som emitterats i den Initiala Obligationsemissionen inte har blivit noterade på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer (eller någon annan Reglerad Marknad) inom sextio (60) kalenderdagar efter Första Emissionsdagen.

”**Närstående**” 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 avser ”**kontroll**”, 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 ”**kontrollerar**” och ”**kontrolleras**” har betydelser motsvarande det föregående.

”**Obligation**” avser en skuldförbindelse, 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 av Emittenten enligt dessa Villkor.

”**Person**” avser 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.

”**Preferensaktier**” avser preferensaktier som emitterats av Emittenten till marknadsvillkor eller bättre från tid till annan.

”**Redovisningsprinciper**” avser de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i förordning 1606/2002/EC (eller som på annat sätt antas eller ändras från tid till annan).

”**Referensdag**” avser den 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december varje år så länge som Obligationerna är utställda.

”**Reglerad Marknad**” avser varje reglerad marknad (som definierat i direktivet 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument).

”**Relevant Period**” avser varje period om tolv (12) på varandra följande kalendermånader.

”**Ränta**” avser räntan på Obligationerna beräknad i enlighet med Avsnitten 9.1 till 9.3.

”**Räntebestämningsdag**” avser, i förhållande till (i) en Rän-teperiod för vilken en Rän-tesats ska bestämmas, två (2) Bankdagar före den omedelbart föregående Rän-teförfallodagen (eller avseende den första Rän-teperioden, två (2) Bankdagar före Första Emissionsdagen), eller (ii) varje annan period för vilken en Rän-tesats ska bestämmas, två (2) Bankdagar före den första dagen i den perioden.

”**Rän-teförfallodag**” avser 30 mars, 30 juni, 30 september och 30 december varje år eller, såvida en sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer vid tillämpning av Bankdagskonventionen (med den första Rän-teförfallodagen den 30 december 2019 och den sista Rän-teförfallodagen den Slutliga Inlösendagen).

”**Rän-teperiod**” avser 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).

”**Rän-tesats**” avser en rörlig ränta om STIBOR (3 månader) + femhundra-tjugofem (525) punkter per år.

”**SEK**” avser den i Sverige officiella valutan.

”**Skriftligt Förfarande**” avser det skriftliga eller elektroniska förfarandet för beslutsfattande bland Innehavarna i enlighet med Avsnitt 16 *Skriftligt Förfarande*.

”**Slutliga Inlösendagen**” avser den 30 september 2023.

”**STIBOR**” 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 Ränthebestämningdagen för erbjudande om insättningar i SEK och för en period som är jämförbar med den relevanta Räntheperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats som anges i punkt (a) ovan finns tillgänglig för den relevanta Räntheperioden, 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 Räntheperioden och (ii) den tillämpliga skärmräntesats för den kortaste perioden (för vilken denna skärmräntesats är tillgänglig) som överstiger den Räntheperioden, cirka klockan 11.00 på Ränthebestämningdagen; eller
- (c) om ingen räntesats finns tillgänglig för den relevanta Räntheperioden enligt punkt (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 ett hundra miljoner (100 000 000) SEK för den relevanta perioden; eller
- (d) om inget erbjudande finns tillgängligt enligt punkt (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; och

om någon sådan räntesats är lägre än noll (0), kommer STIBOR anses vara noll (0).

”**Säkerhet**” avser varje pantförskrivning, belastning, in-teckning eller annan säkerhet som säkerställer förpliktelser för någon Person eller något avtal eller uppgörelse med motsvarande verkan.

”**Totala Tillgångar**” avser det konsoliderade sammanlagda bokförda värdet av Koncernens totala tillgångar enligt den senaste Finansiella Rapporten.

”**Transaktionskostnader**” avser alla avgifter, kostnader och utgifter som ett Koncernbolag ådragit sig i samband med (i) den Initiala Obligationsemissionen eller en Efterföljande Obligationsemission och (ii) noteringen av Obligationerna (inklusive Efterföljande Obligationer) på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer (eller någon annan Reglerad Marknad).

”**Uppsägningsgrundande händelse**” avser en händelse eller omständighet som specificeras i Avsnitt 12.1.

”**Ursprunglig Obligation**” avser varje Obligation som emitteras på Första Emissionsdagen.

”**Utbyteserbjudandet**” har den betydelse som anges i Avsnitt 2.4.

”**Utestående Obligationer**” avser de utestående icke efterställda icke säkerställda inlösenbara obligationerna med rörlig ränta 2017/2021 med ISIN SE0009779291, emitterade av Emittenten för obligationsinnehavarna därunder (de ”**Utestående Obligationssinnehavarna**”) om maximalt 750 000 000 SEK.

”**Utestående Obligationssinnehavare**” har den betydelse som anges i definitionen Utestående Obligationer.

”**Utvecklingsfastigheter**” avser alla Fastigheter som ägs av ett Koncernbolag från tid till annan i fastighetsutvecklingssyfte.

”**Värderingsman**” avser någon av CBRE, JLL Sweden, DTZ, Forum Fastighetsekonomi AB, Newsec AB, Savills Sweden AB eller någon annan oberoende och ansedd värderingsman som godtas av Agenten.

”**Värderingsrapport**” avser en värderingsrapport utfärdad av en värderingsman i enlighet med värderingsmetoderna som vanligtvis används av svenska fastighetsvärderingsmän och fastställer marknadsvärdet för varje Förvaltningsfastighet.

”**Väsentlig Negativ Effekt**” avser en väsentlig negativ effekt på (i) rörelsen, den finansiella ställningen eller verksamheten i Koncernen som helhet, (ii) Emittentens förmåga eller villighet att fullgöra och efterfölja sina betalnings- och andra åtaganden enligt dessa Villkor eller (iii) 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 en Huvudaktieägare) agerande tillsammans, förvärvar kontroll över Emittenten och där ”**kontroll**” avser (i) att förvärva eller kontrollera, direkt eller indirekt, mer än femtio (50,00) procent av rösterna i Emittenten, eller (ii) rätten att, direkt eller indirekt, tillsätta eller avsätta hela eller majoriteten av ledamöterna i Emittentens styrelse.

”**Roll-Over-Obligation**” har den betydelse som fastställs i Avsnitt 2.4.

1.2 **Tolkning**

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

- (a) ”tillgångar” inkludera nuvarande och framtida egendom, intäkter och rättigheter av alla slag;
- (b) ett avtal eller instrument vara en hänvisning till det avtalet eller instrumentet i dess vid var tid gällande lydelse såsom kompletterats, ändrats, förnyats, utvidgats, justerats eller ersatts;
- (c) en ”föreskrift” inkludera alla föreskrifter, regler eller officiella direktiv (oavsett om det utgör lagstiftning eller inte) meddelade av statlig, mellanstatlig eller överstatlig instans, myndighet eller departement;
- (d) en bestämmelse i lag vara en hänvisning till ifrågavarande bestämmelse, som den vid varje tillfälle är avfattad, oavsett om den har ändrats eller antagits på nytt; och
- (e) en tid på dagen vara en hänvisning till Stockholmstid.

- 1.2.2 En Uppsägningsgrundande händelse är pågående fram till att den har blivit avhjälp eller ett avstående skett.
- 1.2.3 Vid bedömningen av om en gräns eller ett tröskelvärde som anges i SEK har uppnåtts eller överskridits, ska motsvarande belopp angivet i annan valuta gälla beräknat på basis av växelkursen för sådan valuta mot SEK som gällde vid föregående Bankdag, som publicerats av Riksbanken på dess hemsida (www.riksbank.se). Om ingen sådan kurs finns tillgänglig, ska den senast publicerade kursen användas istället.
- 1.2.4 Ett meddelande ska anses vara utsänt via pressmeddelande om det gjorts tillgängligt för allmänheten i Sverige på ett skyndsamt och ett icke-diskriminerande sätt.
- 1.2.5 En försening eller underlåtenhet av Agenten eller någon Innehavare att utöva en rättighet eller rätt till gottgörelse enligt dessa Villkor innebär inte att en sådan rättighet eller rätt till gottgörelse försämras och ska inte anses vara ett avstående av en sådan rättighet eller rätt till gottgörelse.

2. OBLIGATIONSBELOPPET OCH BETALNINGÅTAGANDEN

- 2.1 Obligationslånets sammanlagda belopp är ett belopp om upp till 750 000 000 SEK som kommer att utgöras av Obligationer, vardera med ett nominellt belopp om 1 000 000 SEK eller av hela multiplar av detta belopp ("**Nominellt Belopp**"). Det totala nominella beloppet av de Ursprungliga Obligationerna är 525 000 000 SEK (den "**Initiala Obligationsemissionen**"). Alla Ursprungliga Obligationer emitteras mot full betalning till ett emissionspris om etthundra (100,00) procent av det Nominella Beloppet.
- 2.2 ISIN för Obligationerna är SE0013222593.
- 2.3 Den minsta tillåtna investeringen i samband med den Initiala Obligationsemissionen är 2 000 000 SEK.
- 2.4 Obligationer emitterade i den Initiala Obligationsemissionen får betalas med apportegendom genom överlämnande av Utestående Obligationer (utbytesförhållande 1:1) ("**Roll-Over-Obligationer**") enligt villkor som specificeras i en separat anmälningssedel ("**Utbyteserbjudandet**"). Sökande som överlämnar Roll-Over-Obligationer kommer också att erhålla (i) upplupen och obetald ränta på de överlämnade Roll-Over-Obligationerna och (ii) en premie om 3,00 procent av det nominella beloppet av de överlämnade Roll-Over-Obligationerna (som tillämpligt), i enlighet med villkoren som specificeras i en separat anmälningssedel ("**Kontantkomponenten för Utbyteserbjudandet**").
- 2.5 Emittenten kan vid ett eller flera tillfällen efter den Första Emissionsdagen emittera Efterföljande Obligationer i enlighet med dessa Villkor (varje sådan emission kallas en "**Efterföljande Obligationsemission**"), intill dess att det totala beloppet i sådan Efterföljande Obligationsemission(er) och den Initiala Obligationsemissionen motsvarar 750 000 000 SEK, alltid förutsatt att Emittenten tillhandahåller Agenten med (i) ett Efterlevnadsintyg som är vederbörligen undertecknat av Emittenten och där Emittenten bekräftar att ingen Uppsägningsgrundande händelse är pågående eller skulle följa av en Efterföljande Obligationsemission och att Belåningsgradstestet är uppfyllt, beräknat *pro forma* inklusive den Efterföljande Obligationsemissionen, och (ii) andra dokument och annan information som överenskommit mellan Agenten och Emittenten. Efterföljande

Obligationer ska utfärdas i enlighet med samma Villkor som för de Ursprungliga Obligationerna. Priset på Efterföljande Obligationer kan sättas till det Nominella Beloppet eller med rabatt eller till ett högre pris än det Nominella Beloppet.

- 2.6 Emittenten förbinder sig att återbetala Obligationerna, betala Ränta samt att i övrigt agera i enlighet med och iaktta dessa Villkor.
- 2.7 Obligationerna är denominerade i SEK och varje Obligation omfattas av dessa Villkor.
- 2.8 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 *pari passu* med alla direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och utan någon preferens dem emellan.

4. ANVÄNDNING AV NETTOLIKVIDEN

Nettolikviden ska användas (i) för att betala Kontantkomponent för Utbyteserbjudandet och andra kostnader och utgifter som Agenten ådrar sig genom Utbyteserbjudandet och (ii) för allmänna företagsändamål hos Koncernen, inklusive förvärv av Förvaltningsfastigheter. Nettolikviden från varje Efterföljande Obligationsemission ska användas för de ändamål som angetts i punkt (ii) ovan.

5. OBLIGATIONERNA OCH ÖVERLÅTBARHET

- 5.1 Varje Innehavare är bunden till dessa Villkor utan att det krävs några ytterligare åtgärder som måste vidtas eller formaliteter som ska uppfyllas.
- 5.2 Obligationerna är fritt överlåtbara. Alla överlåtelser Obligationer är föremål för dessa Villkor och dessa Villkor är automatiskt tillämpliga i förhållande till förvärvaren 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 förvärvaren.
- 5.4 Inga åtgärder vidtas i någon jurisdiktion som skulle, eller är avsedda att, tillåta ett publikt erbjudande av Obligationerna eller innehav, spridning eller distribution av handlingar eller annat material som rör Emittenten eller Obligationerna, i en annan jurisdiktion än Sverige, där åtgärd för detta syfte krävs. Varje Innehavare måste informera sig om, och iaktta, varje tillämplig restriktion att överlåta material avseende Emittenten eller Obligationerna (på grund av t.ex. dess nationalitet, hemvist, adress eller säte(n)). Utestående Obligationssinnehavare kan vara begränsade i sin möjlighet att ta del av Utbyteserbjudandet om de inte är berättigade köpare och/eller om de är föremål för överlåtelserestriktioner. Varje Innehavare måste på egen bekostnad tillse att sådana restriktioner efterlevs.
- 5.5 För 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 till dess påståendena har undanröjts eller bekräftats.

6. REGISTRERING AV OBLIGATIONERNA

- 6.1 Obligationerna kommer att 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 viss registreringsåtgärd relaterad till Obligationerna ska riktas till ett Kontoförande Institut.
- 6.2 Den som genom överlåtelse, pant eller annan säkerhet, 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 det är tillåtet enligt CSD:s tillämpliga regelverk) ska vara berättigad att erhålla information avseende Obligationerna från skuldboken som förs av CSD. På Agentens begäran ska Emittenten skyndsamt inhämta sådan information och tillhandahålla den till Agenten.
- 6.4 I samband med ett Innehavarmöte eller Skriftligt Förfarande, eller i syfte att kunna hålla sådana, ska Emissionsinstitutet vara berättigat att erhålla information avseende Obligationerna från skuldboken som förs av CSD. Om Agenten inte erhåller information från sådan skuldbok som avsett i dessa Villkor, ska Emissionsinstitutet på begäran av Agenten inhämta information från skuldboken och tillhandahålla den till Agenten.
- 6.5 Emittenten ska ge nödvändig fullmakt till sådana personer anställda av Agenten, såsom angivits av Agenten, för att sådana personer självständigt ska kunna erhålla information avseende Obligationerna direkt från skuldboken som förs av CSD. Emittenten får inte återkalla en sådan fullmakt om inte Agenten har föreskrivit det eller samtycke har getts av Innehavarna.
- 6.6 På begäran av Agenten ska Emittenten skyndsamt instruera Emissionsinstitutet att inhämta information avseende Obligationerna från skuldboken som förs av CSD och tillhandahålla den till Agenten.
- 6.7 Emittenten (och Agenten, när det är tillåtet enligt CSD:s tillämpliga reglerverk) får endast använda informationen som avses i Avsnitt 6.3 i syfte att fullgöra sina förpliktelser och utöva sina rättigheter i enlighet med dessa Villkor och ska inte lämna ut 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 avseende behörighet för en sådan Person.
- 7.2 En Innehavare kan utfärda en eller flera fullmakter till tredje parter att företräda Innehavaren beträffande vissa eller samtliga Obligationer som denne innehar. Sådant ombud kan agera självständigt i enlighet med dessa Villkor beträffande de Obligationer för vilka sådant ombud är berättigad att företräda Innehavaren.

- 7.3 Agenten behöver endast granska fullmakt eller annat bevis om behörighet som tillhandahållits denne enligt Avsnitt 7.1 och 7.2 okulärt och får förutsätta att den har blivit behörigen undertecknad, är giltig, inte har återkallats eller ersatts, och att den är i full kraft och har full verkan, om det inte framgår annat vid en sådan granskning.

8. BETALNINGAR AVSEENDE OBLIGATIONERNA

- 8.1 Betalning eller återbetalning enligt dessa Villkor, eller belopp som förfaller till betalning med anledning av återköp av Obligationer, ska göras till sådan Person som är registrerad som Innehavare på den Avstämningsdag som infaller 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 överföras till ett särskilt bankkonto, ska sådan överföring ske genom CSD:s försorg på den aktuella betalningsdagen. I annat fall ska betalningar överföras av CSD till Innehavaren på den adress som finns registrerad hos CSD på Avstämningsdagen. Skulle CSD, på grund av dröjsmål från Emittentens sida eller på grund av annat hinder inte kunna effektuera betalningar enligt 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 att hindret har undanröjts. Ränta ska löpa i enlighet med Avsnitt 9.4 vid sådant uppskjutande.
- 8.4 Om betalning eller återbetalning sker i enlighet med detta Avsnitt 8 ska Emittenten och CSD anses ha fullgjort sin skyldighet att betala, oavsett om sådan betalning skett till en Person som inte hade rätt att ta emot sådant belopp, såvida inte Emittenten eller CSD (såsom tillämpligt) var i ond tro 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 uppkommer i samband med den Initiala Obligationsemissionen eller en Efterföljande Obligationsemission, men inte gällande handel på sekundärmarknaden (utom i den utsträckning som krävs enligt tillämplig lag), och ska göra avdrag för tillämplig källskatt som ska betalas enligt lag. Emittenten är inte skyldig att återbetala stämpelskatt, offentlig avgift eller att räkna upp några betalningar enligt dessa Villkor till följd av någon källskatt.

9. RÄNTA

- 9.1 På de Obligationer som emitterades enligt den Initiala Obligationsemissionen löper Ränta enligt Räntesatsen på det Nominella Beloppet från, men inte medräknad, den Första Emissionsdagen till och med den relevanta Inlösendagen. Efterföljande Obligationer löper dock med Ränta enligt Räntesatsen från, men inte medräknad, Rönteförfallodagen som infaller omedelbart före dess utfärdande till och med den relevanta Inlösendagen.
- 9.2 Ränta löper under en Ränteperiod. Betalning av Ränta avseende Obligationerna för den föregående Ränteperioden ska ske kvartalsvis i efterskott till Innehavarna på varje Rönteförfallodag.

- 9.3 Ränta ska beräknas på basis av det faktiska antalet dagar i den Ränateperiod avseende vilken betalning ska ske dividerat med 360 (faktisk/360-dagarsbasis).
- 9.4 Om Emittenten inte betalar ett belopp denne är skyldig att erlægga enligt dessa Villkor på den aktuella förfallodagen, ska dröjsmålsränta löpa på det förfallna beloppet från (men inte medräknad) förfallodagen till och med den faktiska betalningsdagen med en räntesats som är 200 punkter högre än Ränatesatsen. Upplupen dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras. Ingen dröjsmålsränta utgår om underlåtelsen att betala endast är hänförlig till Agenten eller CSD, i vilket fall Ränatesatsen ska tillämpas istället.

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, om 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 Ränta.

10.2 Koncernbolagens förvärv av Obligationer

Varje Koncernbolag får, 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 eller säljas, men inte annulleras, förutom i samband med en fullständig inlösen av Obligationerna.

10.3 Frivillig förtida inlösen av Emittenten (köption)

10.3.1 Emittenten får lösa in alla, men inte endast vissa, av Obligationerna i deras helhet på en Bankdag före den Slutliga Inlösendagen för det tillämpliga Köptionspriset jämte upplupen men obetald Ränta.

10.3.2 Inlösen enligt Avsnitt 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 är oåterkallelig, men får, enligt Emittentens val innehålla ett eller flera villkor. Vid utgången av sådan underrättelse och uppfyllandet av villkoren (om några) är Emittenten skyldig att lösa in Obligationerna i deras helhet till tillämpliga belopp.

10.4 Obligatorisk återköp på grund av en Ändring av kontroll-händelse eller ett Noteringsfel (säljoption)

10.4.1 Om en Ändring av kontroll-händelse eller ett Noteringsfel inträffar, har varje Innehavare rätt att kräva att samtliga, eller endast vissa, av dennes Obligationer ska återköpas (varvid Emittenten har skyldighet att återköpa sådana Obligationer) till ett pris per Obligation motsvarande etthundraen (101,00) procent av det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Ränta under en period om trettio (30) kalenderdagar från mottagandet av en underrättelse från Emittenten om Ändring av relevant händelse enligt Avsnitt 11.11(e). Perioden om trettio (30) kalenderdagar får inte inledas tidigare än när Ändring av kontroll-händelsen eller Noteringsfelet inträffar.

- 10.4.2 Underrättelsen från Emittenten enligt Avsnitt 11.11 (e) ska specificera inlösendatumet och inkludera instruktioner om de åtgärder som en Innehavare måste vidta om denne vill att Obligationer som denne innehar ska återköpas. 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, återköpa de relevanta Obligationerna och inlösenbeloppet ska förfalla till betalning på inlösendatumet som specificerats i underrättelsen som givits av Emittenten enligt Avsnitt 11.11 (e). Inlösendatumet ska inte infalla senare än tjugo (20) Bankdagar efter utgången av den period som refereras till i Avsnitt 10.4.1.
- 10.4.3 Emittenten ska följa de krav som ställs enligt tillämpliga lagar eller regler om värdepapper avseende återköp av Obligationer. I den mån bestämmelserna i sådana lagar och regler står i konflikt med bestämmelserna i detta Avsnitt 10.4, ska Emittenten följa de tillämpliga lagarna och reglerna om värdepapper och det ska inte anses att Emittenten brutit mot sina förpliktelser enligt detta Avsnitt 10.4 på grund av en sådan konflikt.
- 10.4.4 Obligationer som återköpts av Emittenten enligt detta Avsnitt 10.4 får efter Emittentens val fritt disponeras i enlighet med Avsnitt 10.2 (*Koncernbolagens förvärv av Obligationer*).
- 10.4.5 Emittenten ska inte vara tvungen att återköpa några Obligationer i enlighet med detta Avsnitt 10.4, om en tredje part i samband med en Ändring av kontroll-händelse eller ett Noteringsfel erbjuder sig att förvärva Obligationerna på det sätt och på de villkor som anges i detta Avsnitt 10.4 (eller på villkor som är mer fördelaktiga för Innehavarna) och förvärvar alla Obligationer som giltigt erbjudits i enlighet med ett sådant erbjudande. Om Obligationerna som erbjudits inte förvärvas inom de tidsfrister som anges i detta Avsnitt 10.4, ska Emittenten återköpa 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 vinstutdelning på aktier, (ii) återköper några av sina egna aktier, (iii) minskar sitt aktiekapital eller annat bundet eget kapital med återbetalning till aktieägarna, (iv) återbetalar kapitalbelopp eller betalar ränta på någon Efterställd Skuld eller (v) gör några andra liknande värdeöverföringar (punkterna (i)-(v) 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, om sådan Begränsad Betalning görs till ett Koncernbolag, om den görs av ett Dotterbolag som inte är direkt eller indirekt helägt av Emittenten, görs på *pro rata*-basis;
- (b) Emittenten, avseende utdelning på Preferensaktier; eller
- (c) Emittenten, förutsatt att det totala beloppet av alla Begränsade Betalningar i Koncernen under ett räkenskapsår (inklusive den Begränsade Betalningen ifråga men exklusive utdelning på Preferensaktier som gjorts i enlighet med punkt (b)

ovan, och någon Begränsad Betalning som gjorts i enlighet med punkt (a) ovan) inte överstiger femtio (50,00) procent av Koncernens konsoliderade årsresultat (beräknat netto efter eventuella vinster från omvärderingar av tillgångar i förhållande Förvaltningsfastigheter) enligt de årliga reviderade konsoliderade finansiella rapporterna för föregående räkenskapsår (och utan ackumulerad vinst från föregående räkenskapsår).

11.2 **Notering av Obligationer**

Emittenten ska tillse att:

- (a) Obligationerna utfärdade i den Initiala Obligationsemissionen upptas på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer 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 från Första Emissionsdagen;
- (b) 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
- (c) vid Efterföljande Obligationsemission, mängden noterade Obligationer på den relevanta Reglerade Marknaden snarast, och inte senare än trettio (30) Bankdagar efter relevant emissionsdatum, ökar i motsvarande mån.

11.3 **Koncernens verksamhet**

Emittenten ska tillse att inga väsentliga förändringar sker beträffande Koncernens generella verksamhet såsom den bedrevs på Första Emissionsdagen.

11.4 **Marknadslån**

Emittenten ska tillse att inga andra Koncernbolag än Emittenten ger ut några Marknadslån. Emittenten ska inte:

- (a) ge ut några Marknadslån med, helt eller delvis, planerad inlösen, före Slutliga Inlösendagen; eller
- (b) skapa eller tillåta ställande av Säkerhet eller garantier avseende Marknadslån.

För att undvika tvivel, de begränsningar som anges i detta Avsnitt 11.4 ska inte tillämpas på Marknadslån som ges ut av ett förvärvat företag i tiden innan det blir ett Koncernbolag. De begränsningar som anges i (a) och (b) ovan ska inte tillämpas på några Efterföljande Obligationsemissioner.

11.5 **Avyttring av tillgångar**

- 11.5.1 Emittenten ska inte, och ska tillse att inget Dotterbolag, säljer eller på annat sätt avyttrar aktier eller andra intressen i något Koncernbolag eller alla eller väsentligen alla sina eller något Koncernbolags tillgångar eller verksamheter till någon Person som inte är Emittenten eller något av de helägda Dotterbolagen, om inte transaktionen (tagen som en helhet med beaktande av alla transaktioner som är kopplade eller relaterade därtill) genomförs till

marknadsvärde och på sedvanliga villkor för sådan transaktion och förutsatt att den inte har Väsentlig Negativ Effekt.

11.5.2 Emittenten ska underrätta Agenten om varje sådan transaktion i enlighet med Avsnitt 11.5.1 ovan och ska, på Agentens begäran, tillhandahålla Agenten med (i) den information relaterad till transaktionen som Agenten skäligen bedömer nödvändig, och (ii) ett beslut från Emittenten som anger om transaktionen genomförs till marknadsvärde och på villkor som är sedvanliga för en sådan transaktion eller inte samt om den har Väsentlig Negativ Effekt eller inte. Agenten kan utgå ifrån att all information som lämnats av Emittenten i enlighet med detta Avsnitt 11.5 är korrekt, och att Agenten inte ska vara ansvarig för riktigheten och fullständigheten i sådan information.

11.5.3 Agenten är inte ansvarig för att bedöma om transaktionen genomförs till marknadsvärde och på villkor som är sedvanliga för en sådan transaktion samt om den har Väsentlig Negativ Effekt, men är inte bunden av Emittentens beslut enligt (ii) i Avsnitt 11.5.2 ovan.

11.6 **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 Närstående till sådana direkta och indirekta aktieägare, på armlängds avstånd.

11.7 **Regelefterlevnad med mera**

Emittenten ska, och ska tillse att de andra Koncernbolagen:

(a) i alla väsentliga avseenden följer alla lagar och föreskrifter som är tillämpliga från tid till annan, inklusive, men inte begränsat till, reglerna hos First North Premier och Nasdaq Stockholm eller någon annan Reglerad Marknad där Emittentens värdepapper är noterade från tid till annan; och

(b) 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.

11.8 **Fastighetsförvaltning**

Emittenten ska, och ska tillse att alla Koncernbolag, håller Fastigheterna i ett gott skick, som möjliggör för alla Koncernbolag som äger en Fastighet att i allt väsentligt följa de skyldigheter som följer av relevant hyresavtal och i enlighet med gällande lagar och föreskrifter.

11.9 **Försäkring**

Emittenten ska, och ska tillse att alla Koncernbolag, försäkrar Fastigheterna i den utsträckning som är vanligt för liknande fastigheter, på den relevanta geografiska marknaden, genom en eller flera ansedda försäkringsbolag. Försäkringsskyddet ska bland annat omfatta fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring till skydd för tredje man.

11.10 **Belåningsgradstest**

11.10.1 Emittenten ska säkerställa att Belåningsgradstestet är uppfyllt så länge det finns Obligationer utestående.

11.10.2 Belåningsgradstestet ska testas kvartalsvis på grundval av den Finansiella Rapporten för den period som täcks av det relevanta referensdatumet på grundval av Efterlevnadsintyget som levererats i samband därmed. Det första testdatumet för Belåningsgradstestet ska vara den 31 december 2019.

11.11 **Finansiell rapportering med mera**

Emittenten ska:

- (a) upprätta och tillhandahålla den årliga reviderade konsoliderade finansiella rapporten för Koncernen samt Emittentens årliga reviderade icke-konsoliderade finansiella rapport, inklusive en resultaträkning, en balansräkning, en kassaflödesanalys och ledningens kommentar eller förvaltningsberättelse från Emittentens styrelse, till Agenten och på sin webbplats senast fyra (4) månader efter utgången av varje räkenskapsår;
- (b) upprätta och tillhandahålla Koncernens oreviderade konsoliderade kvartalsrapporter och Emittentens oreviderade icke-konsoliderade kvartalsrapporter, inklusive en resultaträkning, en balansräkning, en kassaflödesanalys och ledningens kommentar eller förvaltningsberättelse från Emittentens styrelse, till Agenten och på sin webbplats senast två (2) månader efter varje relevant delårsperiods avslut;
- (c) utfärda ett Efterlevnadsintyg till Agenten (i) när en Finansiell Rapport tillhandahålls, (ii) i samband med någon Efterföljande Obligationsemission, och (iii) på Agentens begäran, inom tjugo (20) kalenderdagar från sådan begäran;
- (d) hålla den senaste versionen av dessa Villkor (inklusive dokument som ändrar Villkoren) tillgängliga på sin webbplats;
- (e) snarast underrätta Agenten (och, vad gäller en Ändring av kontroll-händelse eller ett Noteringsfel, Innehavarna) när Emittenten blir medveten om inträffandet av en Ändring av kontroll-händelse, ett Noteringsfel eller en Uppsägningsgrundande händelse, och ska tillhandahålla Agenten sådan ytterligare information som Agenten skäligen kan begära efter mottagandet av en sådan underrättelse; och
- (f) upprätta de Finansiella Rapporterna i enlighet med Redovisningsprinciperna och, när Obligationerna väl är noterade på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer (eller någon annan Reglerad Marknad), 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).

11.12 **Värdering av Fastigheter**

Emittenten ska själv (på egen bekostnad) tillse att en Värderingsrapport upprättas varje halvår. En Värderingsrapport får inte vara äldre än sex (6) månader och ska levereras till Agenten utan dröjsmål efter att en sådan rapport har tillgängliggjorts. Emittenten är också skyldig att tillse att en ny Värderingsrapport upprättas och levereras till Agenten om (i) Emittenten misstänker att marknadsvärdet på Förvaltningsfastigheterna i betydande mån har gått ned sedan den senaste Värderingsrapporten, och (ii) på Agentens förfrågan, om Agenten

misstänker att marknadsvärdet på Förvaltningsfastigheterna i betydande mån har gått ned sedan den senaste Värderingsrapporten.

11.13 **Agentavtal**

11.13.1 Emittenten ska, i enlighet med Agentavtalet:

- (a) betala arvode till Agenten;
- (b) kompensera Agenten för kostnader, förluster och skulder;
- (c) förse Agenten med all information som rimligen begärts av, eller som annars behöver tillhandahållas Agenten; och
- (d) inte agera på ett sätt som skulle ge Agenten en legal eller kontraktuell rätt att säga upp Agentavtalet.

11.13.2 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.

11.14 **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 (50,00) procent av det Justerade Nominella Beloppet (sådan begäran kan bara giltigt göras av en Person som är 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 Avsnitt 12.6 eller 12.7, för Innehavarnas räkning, säga upp Obligationerna och förklara alla, men inte endast vissa, Obligationer förfallna till betalning omedelbart eller vid sådant senare datum som Agenten bestämmer (sådant senare datum får dock inte infalla senare än tjugo (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 inte fullgör:
 - (i) Belåningsgradstestet, eller
 - (ii) dessa Villkor på något annat sätt än vad som fastställs i (a) eller (b)(i) ovan, såvida inte det bristande fullgörandet (A) går att avhjälpa och (B) blir avhjälpt inom femton (15) Bankdagar från 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) **Cross-acceleration:**

- (i) Någon av Koncernbolagens Finansiella Skuldsättning inte betalas 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); 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 (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, 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 trettio (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, avveckling, upplösning eller företagsrekonstruktion (genom frivillig uppgörelse, ackord eller liknande) av något Materiellt Koncernbolag;
- (ii) förordnandet av en likvidator, konkursförvaltare, rekonstruktör, förvaltare eller annan liknande befattningshavare avseende ett 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 sådan fusion eller delning konstituerar en tillåten avyttring av tillgångar; 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 Avsnitt 12.1 (f) (*Fusioner och delningar*) eller (ii) en tillåten avyttring enligt vad som stadgas i Avsnitt 11.5 (*Avyttring av tillgångar*), förutsatt att den har en Väsentlig Negativ Effekt.

- 12.2 Agenten får inte säga upp Obligationerna i enlighet med Avsnitt 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). I händelse av att ett moratorium utfärdas, kommer inte upphörandet av moratoriet förhindra uppsägning till betalning i förtid på grunden som nämns i Avsnitt 12.1 (d) (*Insolvens*).
- 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 Avsnitt 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 inga skyldigheter att genomföra några undersökningar med anledning av omständigheterna som anges i Avsnitt 12.1. Emittenten ska vidare, på Agentens begäran, förse Agenten med uppgifter om eventuella omständigheter som hänvisas till i Avsnitt 12.1 och tillhandahålla Agenten alla handlingar som kan ha betydelse för tillämpningen av detta Avsnitt 12.
- 12.5 Emittenten är endast skyldig att informera Agenten i enlighet med Avsnitt 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 Avsnitt 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 Avsnitt 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 detta Avsnitt 12, ska Agenten vidta alla rimliga åtgärder som är nödvändiga för att återkräva de utestående beloppen enligt Obligationerna.
- 12.9 Till undvikande av missförstånd kan Obligationerna inte sägas upp och förfalla till betalning i förtid enligt detta Avsnitt 12 utan att relevanta beslut fattas av 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, ska Emittenten lösa in samtliga Obligationer med ett belopp per Obligation motsvarande tillämpligt Köptionspris tillsammans med upplupen men obetald Ränta.

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 Ränteförfallodag ska betalas före Räntor som förfaller på en senare Ränteförfallodag);
- (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 influtna medel i enlighet med punkterna (a) - (d) ovan ska betalas till Emittenten. Fördelningen av influtna medel i enlighet med punkterna (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 Avsnitt 13.1, ska sådan Innehavare eller annan part ha rätt till ersättning i form av en motsvarande fördelning i enlighet med Avsnitt 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 Avsnitt 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 (10,00) 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 Avsnitt 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 två tredjedelar (2/3) 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 Avsnitt 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) ett tvingande utbyte av Obligationerna mot andra värdepapper;
- (c) en minskning av kapitalbeloppet, Räntesatsen eller den Ränta som ska betalas av Emittenten;
- (d) en ändring av någon betalningsdag avseende kapitalbelopp eller Ränta eller avstående från åtgärder med anledning av en överträdelse av ett betalningsåtagande; eller
- (e) en ändring avseende bestämmelserna i detta Avsnitt 14.5.

14.6 Varje ärende som inte omfattas av Avsnitt 14.5 kräver samtycke från Innehavare som representerar mer än femtio (50,00) procent av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Innehavare röstar på ett Innehavarmöte eller för vilka Innehavare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktioner lämnade enligt Avsnitt 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 Avsnitt 17.1 (a), (b) eller (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 Avsnitt 14.6.

14.8 Beslutsförhet vid en Innehavarstämma eller ett Skriftligt Förfarande föreligger endast om en Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst tjugo (20,00) procent, eller, om det för att beslutsärendet ska bifallas krävs samtycke av en kvalificerad majoritet om minst två tredjedelar (2/3), femtio (50,00) 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 Avsnitt 15.1) eller initiera ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med Avsnitt 16.1), förutsatt att det relevanta förslaget inte har återtagits av den/de

Person(er) som initierade förfarandet. Kraven på beslutsförhet i Avsnitt 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 eget gottfinnande 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, 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 en Närstående 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 en eller flera Innehavare (eller vid sådan senare tidpunkt som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl). Om Innehavarstämma har begärts av en eller flera Innehavare, ska Agenten skicka en kopia av kallelsen till Emittenten.

- 15.2 För det fall Emittenten önskar ersätta Agenten kan Emittenten sammankalla till en Innehavarstämma i enlighet med Avsnitt 15.1 med en kopia till Agenten. Efter en begäran från Innehavarna enligt Avsnitt 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 Avsnitt 15.1.
- 15.3 Kallelse enligt Avsnitt 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 föransökan 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 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 istället 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 en eller flera Innehavare 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 Avsnitt 16.1 till varje Innehavare med kopia till Agenten.
- 16.3 Ett meddelande i enlighet med Avsnitt 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 (sådan Bankdag får inte infalla före det gällande datumet för kommunikation enligt Avsnitt 16.1), (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 men inte mer än tjugo (20) Bankdagar från kommunikationen enligt Avsnitt 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 Avsnitt 14.5 och 14.6 har mottagits i ett Skriftligt Förfarande, ska det aktuella beslutet anses antaget enligt Avsnitt 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 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 att notera Obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer (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 Avsnitt 14 (*Beslut av Innehavare*).

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

17.3 Agenten ska omgående informera Innehavarna om eventuella ändringar eller avståenden enligt Avsnitt 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, förvaltning, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller dess motsvarighet i annan jurisdiktion) avseende 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.
- 18.1.4 Agenten är berättigad till arvode för sitt arbete och till ersättning för sina kostnader, förluster och skulder på de villkor som anges i dessa Villkor och i Agentavtalet och Agentens skyldigheter som Agent enligt dessa Villkor 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 relaterade till Emittenten och andra 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 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 distribueras. På förfrågan från en Innehavare, ska Agenten uppge identiteten på en annan Innehavare, om denne senare Innehavare samtyckt till att detta sker.
- 18.2.3 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.

- 18.2.4 Agenten har rätt att delegera sina uppgifter till andra professionella parter, men Agenten förblir ansvarig för sådana parters agerande enligt dessa Villkor.
- 18.2.5 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.
- 18.2.6 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.
- 18.2.7 Agenten har rätt att anlita utomstående experter när denne fullgör sina förpliktelser enligt dessa Villkor. Emittenten ska på begäran av Agenten betala alla rimliga 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 Avsnitt 13 (*Fördelning av inlutna medel*).
- 18.2.8 Agenten ska ingå avtal med CSD, och efterleva sådant avtal och de CSD-regelverk som är tillämpliga på Agenten och som kan vara nödvändiga för att Agenten ska kunna fullgöra sina åtaganden i enlighet med dessa Villkor.
- 18.2.9 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.
- 18.2.10 Om kostnad, förlust eller ansvar som Agenten enligt dennes skäliga uppfattning 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.
- 18.2.11 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 Avsnitt 18.2.10.
- 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 skäligen 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 Avsnitt 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 vara föremål för kvittning mot Emittentens skyldigheter gentemot Innehavarna enligt dessa Villkor.
- 18.4 **Byte av Agenten**
- 18.4.1 Med förbehåll för Avsnitt 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 Avsnitt 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 skuldemissioner.
- 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 (i) det tidigare av att meddelandet om avträdande lämnades eller avträdandet på annat sätt skedde, eller (ii) att Agenten entledigades genom 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 skuldemissioner.
- 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.

- 18.4.6 Agentens avträdande eller entledigande ska träda i kraft först efter att en efterträdande Agent har utsetts och accepterat uppdraget samt all nödvändig dokumentation har utfärdats för att effektivt kunna 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. Efterträdaren, 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 detta Avsnitt 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 giltigt 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 Obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer (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 Emittenten eller ett Dotterbolag för att kräva in eller återvinna något belopp som tillkommer denne enligt dessa Villkor, eller initiera, stödja eller sörja för likvidation, upplösning, förvaltning, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller dess motsvarighet i någon annan jurisdiktion) av

Emittenten eller ett Dotterbolag i samband med någon av Emittentens skyldigheter enligt dessa Villkor. Sådana åtgärder får bara vidtas av Agenten.

- 21.2 Avsnitt 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 Avsnitt 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 av någon anledning som beskrivs i Avsnitt 18.2.10, måste sådan försummelse fortgå i minst fyrtio (40) Bankdagar efter underrättelse enligt Avsnitt 18.2.11 innan en Innehavare kan vidta någon åtgärd som avses i Avsnitt 21.1.
- 21.3 Bestämmelserna i Avsnitt 21.1 ska inte i något avseende begränsa en enskild Innehavares rätt att kräva och genomdriva betalningar som tillkommer denne enligt Avsnitt 10.4 (*Obligatorisk inlösen på grund av en Ändring av kontroll-händelse eller ett Noteringsfel (säljoption)*) eller andra betalningar som Emittenten är skyldig vissa, men inte alla, Innehavare.

22. PRESKRPTION

- 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 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 infaller 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 infaller före avsändandet eller till en sådan adress som anmälts 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 på den Bankdag som infaller 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 det har lämnats på den adress som anges i Avsnitt 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 Avsnitt 23.1.1 eller, i fråga om e-post till Agenten eller Emittenten, när det mottagits i läsbar form av den e-postadress som anges i Avsnitt 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 dess tillräcklighet i förhållande till övriga Innehavare.

23.2 **Pressmeddelanden**

23.2.1 Varje meddelande som Emittenten eller Agenten ska skicka till Innehavarna enligt Avsnitt 10.3, 10.4, 11.11(e), 12.6, 13.4, 14.16, 15.1, 16.1, 17.3, 18.2.11 och 18.4.1 ska också offentliggöras genom pressmeddelande av Emittenten eller Agenten, som tillämpligt.

23.2.2 Utöver Avsnitt 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 detta Avsnitt 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 Obligationerna emitterade under den Initiala Obligationsemissionen inom trettio (30) kalenderdagar och har åtagit sig att notera de Obligationerna emitterade under den Initiala Obligationsemissionen på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer (eller någon annan Reglerad Marknad, som tillämpligt) inom tolv (12) månader efter Första Emissionsdagen, i enlighet med Avsnitt 11.2 (*Notering av Obligationer*). I det fall Obligationerna emitterade under den Initiala Obligationsemissionen inte har blivit noterade på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer inom sextio (60) kalenderdagar efter Första Emissionsdagen, har varje Innehavare rätt att få sina Obligationer återbetalda (säljoption) i enlighet med Avsnitt 10.4 (*Obligatorisk inlösen på grund av en Ändring av kontroll-händelse eller ett Noteringsfel (säljoption)*).

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 Avsnitt 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.
-

11 Terms and Conditions for the Bonds

**TERMS AND CONDITIONS FOR
GENOVA PROPERTY GROUP AB (PUBL)
MAXIMUM SEK 750,000,000
SENIOR UNSECURED CALLABLE FLOATING RATE
BONDS 2019/2023
ISIN: SE0013222593**

First Issue Date: 30 September 2019

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
GENOVA PROPERTY GROUP AB (PUBL)
MAXIMUM SEK 750,000,000
SENIOR UNSECURED CALLABLE FLOATING RATE
BONDS 2019/2023
ISIN: SE0013222593**

1. DEFINITIONS AND CONSTRUCTION

1.1 Definitions

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

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

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

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

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

“**Agent**” means the Holders’ agent under these Terms and Conditions from time to time; initially Intertrust (Sweden) AB reg. no. 556625-5476, Sveavägen 9, P.O. Box 162 85, SE-103 25, Stockholm, Sweden.

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

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

“**Book Equity**” means the consolidated equity according to the latest Financial Report of the Group, for the avoidance of doubt, also including any Subordinated Debt.

“**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.

“**Call Option Price**” means:

- (a) if the Call Option is exercised before the First Call Date; (A) 102.625 per cent. of the Nominal Amount as if such payment originally should have taken place on the First Call Date plus (B) the remaining interest payments (excluding accrued but unpaid interest up to the relevant Redemption Date) up to and including the First Call Date;
- (b) 102.625 per cent. of the Nominal Amount if the Call Option is exercised on or after the First Call Date up to (but excluding) the date falling forty five (45) months after the First Issue Date;
- (c) 101.3125 per cent. of the Nominal Amount if the Call Option is exercised on or after the date falling forty five (45) months after the First Issue Date up to (but excluding) the Final Redemption Date; or
- (d) 100.00 per cent. of the Nominal Amount if the Call Option is exercised on or after the date falling forty five (45) months after the First Issue Date up to (but not including) the Final Redemption Date provided that such early redemption is financed in full by way of the Issuer issuing Market Loan(s).

“**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 a Main Shareholder) acting together, acquire control over the Issuer and where “**control**” means (i) acquiring or controlling, directly or indirectly, more than fifty (50.00) per cent. of the votes of the Issuer, or (ii) the right to, directly or indirectly, appoint or remove the whole or a majority of the directors of the board of directors of the Issuer.

“**Compliance Certificate**” means a certificate, in form and substance reasonably satisfactory to the Agent, signed by the Issuer certifying that so far as it is aware no Event of Default is continuing, or if it is aware that such event is continuing, or specifying the event and steps, if any, being taken to remedy it and:

- (a) if provided in connection with a Financial Report being made available, including calculations and figures in respect of the Maintenance Test, that the Maintenance Test is met as per the relevant Reference Date or a Relevant Period (as applicable), or

(b) if provided in connection with a Subsequent Bond Issue, that the Maintenance Test is met calculated *pro forma* including the Subsequent Bond Issue.

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

“**Development Properties**” means all Properties owned by any Group Company from time to time for property development purposes (Sw. *utvecklingsfastigheter*).

“**Equity Ratio**” means the ratio of Book Equity to Total Assets to be calculated in accordance with the Accounting Principles as applicable from time to time.

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

“**Exchange Offer**” has the meaning set forth in Clause 2.4.

“**Exchange Offer Cash Component**” has the meaning set forth in Clause 2.4.

“**Existing Bondholders**” has the meaning set forth in the definition Existing Bonds.

“**Existing Bonds**” means the outstanding senior unsecured callable floating rate bonds 2017/2021 with ISIN SE0009779291, issued by the Issuer for the bondholders thereunder (the “**Existing Bondholders**”) of maximum SEK 750,000,000.

“**Final Redemption Date**” means 30 September 2023.

“**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; provided however that any leases treated as operating leases under the accounting principles applied by the Issuer as per 31 December 2018 shall not, regardless of any subsequent changes or amendments of the accounting principles applied as per 31 December 2018 or 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, the annual audited unconsolidated financial statements of the Issuer, the quarterly interim unaudited consolidated reports of the Group or the quarterly interim unaudited unconsolidated reports of the Issuer, which shall be prepared and made available according to Clause 11.11 (a) and (b).

“**First Call Date**” means the date falling thirty six (36) months after the First Issue Date or, to the extent such day is not a Business Day, the Business Day following from an application of the Business Day Convention.

“**First Issue Date**” means 30 September 2019.

“**First North Premier**” means the multilateral trading facility operated by Nasdaq Stockholm under the name “First North Premier”.

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

“**Group**” means the Issuer and all 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*).

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

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

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

“**Interest Payment Date**” means 30 March, 30 June, 30 September and 30 December each year or, to the extent such day is not a Business Day, the Business Day following from an application of the Business Day Convention (with the first Interest Payment Date on 30 December 2019 and the last Interest Payment Date being the Final Redemption Date).

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

“**Interest Rate**” means a floating rate of STIBOR (3 months) + five hundred twenty five (525) basis points *per annum*.

“**Investment Properties**” means all Property constituting investment properties (Sw. *förvaltningsfastigheter*) owned by a Group Company from time to time.

“**Issue Date**” means the First Issue Date and any subsequent date when issuance of Subsequent Bonds takes place.

“**Issuer**” means Genova Property Group AB (publ), reg. no. 556864-8116, Smålandsgatan 12, SE-111 46, Stockholm, Sweden.

“**Issuing Agent**” means Carnegie Investment Bank AB (publ), reg. no. 516406-0138, SE-103 38, Stockholm, Sweden, or another party replacing it, as Issuing Agent, in accordance with these Terms and Conditions.

“**Listing Failure**” means a situation where the Bonds issued under the Initial Bond Issue have not been listed on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market) within sixty (60) calendar days after the First Issue Date.

“**Maintenance Test**” is met if:

- (a) the Equity Ratio does not fall below twenty five (25.00) per cent.; and
- (b) the Net Debt does not exceed seventy (70.00) per cent. of the Property Value.

“**Main Shareholders**” means Andreas Eneskjöld and Micael Bile, directly or indirectly through companies controlled by them and “**Main Shareholder**” means any one of them.

“**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 a Regulated Market or recognised unregulated market place.

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

“**Material Group Company**” means the Issuer and any other Group Company representing more than five (5.00) per cent. of the total assets of the Group on a consolidated basis according to the latest Financial Report.

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

“**Net Debt**” means (i) the aggregate amount of all interest bearing obligations which according to the Accounting Principles shall be treated as debt less (ii) Subordinated Debt, cash in hand, immediately available funds and any other liquid marketable instruments or securities and other investments equivalent to cash, in each case of the Group according to the latest Financial Report.

“**Net Proceeds**” means the proceeds from the Initial Bond Issue or any Subsequent Bond Issue which, after deduction has been made for the transaction costs payable by the Issuer to the Issuing Agent and the joint bookrunners for the services provided in relation to the placement and issuance of the Bonds, shall be transferred to the Issuer and used in accordance with Clause 4 (*Use of proceeds*).

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

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

“**Preference Shares**” means preference shares (Sw. *preferensaktier*) issued by the Issuer from time to time on market terms or better.

“**Property**” means real property (Sw. *fast egendom*) owned by any Group Company from time to time.

“**Property Value**” means the aggregate of:

- (a) the market value (Sw. *marknadsvärde*) of all Investment Properties, according to the latest consolidated Financial Report (such market value to be based on the market value set out in the most recent Valuation Report (without material deviations therefrom not attributable to subsequent events from the date of the Valuation Report)), plus (i) the total consideration paid or to be paid for Investment Properties acquired since the date of such Financial Report minus (ii) the value attributable to Investment Properties disposed of since the date of such Financial Report; and
- (b) the acquisition value (Sw. *anskaffningsvärde*) of all Development Properties according to the latest consolidated Financial Report which, for the avoidance of doubt, includes any add-on investments made in such Development Properties.

“**Quotation Day**” means, in relation to (i) an Interest Period for which an Interest Rate is to be determined, two (2) Business Days before the immediately preceding Interest Payment Date (or in respect of the first Interest Period, two (2) Business Days before the Issue Date), or (ii) any other period for which an Interest Rate is to be determined, two (2) Business Days before the first day of that period.

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

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

“**Reference Date**” means each of 31 March, 30 June, 30 September and 31 December of each year for as long as any Bonds are outstanding.

“**Regulated Market**” means any regulated market (as defined in Directive 2014/65/EU on markets in financial instruments).

“**Relevant Period**” means each period of twelve (12) consecutive calendar months.

“**Restricted Payment**” has the meaning set forth in Clause 11.1 (*Distributions*).

“**Roll-over Bonds**” has the meaning set forth in Clause 2.4.

“**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.

“**Security**” means any pledge, charge, lien or other security interest securing any obligation of any Person or any agreement or arrangement having a similar effect.

“**SEK**” means the lawful currency of 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 item (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 Date; or
- (c) if no rate is available for the relevant Interest Period pursuant to item (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 one hundred million (100,000,000) for the relevant period; or
- (d) if no quotation is available pursuant to item (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; and

if any such rate is below zero (0), STIBOR will be deemed to be zero (0).

“**Subordinated Debt**” means

- (a) any indebtedness of a Group Company treated as equity in accordance with the Accounting Principles, and/or
- (b) any indebtedness of the Issuer subordinated to the obligations of the Issuer under these Terms and Conditions and for which a creditor may not as long as any Bond remain outstanding:
 - (i) demand or receive payment, prepayment or repayment of, or accept discharge by way of set-off, of any principal;
 - (ii) demand or receive, or accept discharge by way of set-off, any interest after the occurrence of an Event of Default pursuant to these Terms and Conditions;

(iii) receive or permit to subsist, any Security or other encumbrance, or receive or allow to subsist any financial support; or

(iv) commence any proceedings against the Issuer or any Group Company in respect of the Subordinated Debt, including applying for enforcement of any amount outstanding or for liquidation or bankruptcy.

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

“**Subsequent Bond Issue**” has the meaning set forth in Clause 2.5.

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

“**Total Assets**” means the consolidated aggregate book value of the Group’s total assets according to the latest Financial Report.

“**Transaction Costs**” means all fees, costs and expenses incurred by a Group Company in connection with (i) the Initial Bond Issue or a Subsequent Bond Issue and (ii) the listing of the Bonds (including Subsequent Bonds) on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market).

“**Valuation Report**” means a valuation report prepared by a Valuer in accordance with the valuation methods generally applied by Swedish Property valuers setting out the market value of each Investment Property.

“**Valuer**” means any of CBRE, JLL Sweden, DTZ, Forum Fastighetsekonomi AB, Newsec AB, Savills Sweden AB or any other independent and reputable appraiser acceptable to the Agent.

“**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 provision of law is a reference to that provision as amended or re-enacted; and

(e) a time of day is a reference to Stockholm time.

- 1.2.2 An Event of Default is continuing if it has not been remedied or waived.
- 1.2.3 When ascertaining whether a limit or threshold specified in SEK has been attained or broken, an amount in another currency shall be counted on the basis of the rate of exchange for such currency against SEK for the previous Business Day, as published by the Swedish Central Bank (Sw. *Riksbanken*) on its website (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 750,000,000 which will be represented by Bonds, each of a nominal amount of SEK 1,000,000 or full multiples thereof (the “**Nominal Amount**”). The total nominal amount of the Initial Bonds is SEK 525,000,000 (the “**Initial Bond Issue**”). All Initial Bonds are issued on a fully paid basis at an issue price of one hundred (100.00) per cent. of the Nominal Amount.
- 2.2 The ISIN for the Bonds is SE0013222593.
- 2.3 The minimum permissible investment in connection with the Initial Bond Issue is SEK 2,000,000.
- 2.4 Bonds issued in the Initial Bond Issue may be paid for in kind by delivery of Existing Bonds (exchange ratio 1:1) (“**Roll-over Bonds**”) on the terms and conditions specified in a separate application form (the “**Exchange Offer**”). Applicants delivering Roll-over Bonds will also receive (i) accrued and unpaid interest on the delivered Roll-over Bonds and (ii) a premium of 3.00 per cent. of the nominal amount of the delivered Roll-over Bonds (as applicable), in accordance with the terms and conditions specified in a separate application form (the “**Exchange Offer Cash Component**”).
- 2.5 The Issuer may at one or more occasions after the First Issue Date issue Subsequent Bonds under these Terms and Conditions (each such issue, a “**Subsequent Bond Issue**”), until the total amount under such Subsequent Bond Issue(s) and the Initial Bond Issue equals SEK 750,000,000, always provided that the Issuer provides the Agent with (i) a Compliance Certificate duly signed by the Issuer confirming that no Event of Default is continuing, or would result from the Subsequent Bond Issue and that the Maintenance Test is met, calculated *pro forma* including the Subsequent Bond Issue, and (ii) such other documents and information as is agreed between the Agent and the Issuer. Any Subsequent Bonds shall be issued subject to the same Terms and Conditions as the Initial Bonds. The price of Subsequent Bonds may be set at the Nominal Amount, at a discount or at a higher price than the Nominal Amount.
- 2.6 The Issuer undertakes to repay the Bonds, to pay Interest and to otherwise act in accordance and comply with these Terms and Conditions.

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

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

3. STATUS OF THE BONDS

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

4. USE OF PROCEEDS

The Net Proceeds shall be used (i) to pay the Exchange Offer Cash Component and any costs and expenses incurred by the Agent under the Exchange Offer and (ii) for general corporate purposes of the Group, including acquisitions of Investment Properties. The Net Proceeds from any Subsequent Bond Issue shall be used for the purposes set out in item (ii) above.

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 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). Existing Bondholders may be restricted to participate in the Exchange Offer if they are not eligible purchasers and/or if they are subject to transfer restrictions. Each Holder must ensure compliance with such restrictions at its own cost and expense.

5.5 For the avoidance of doubt and notwithstanding the above, a Holder which allegedly has purchased Bonds in contradiction to mandatory restrictions applicable may nevertheless utilise its voting rights under these Terms and Conditions and shall be entitled to exercise its full rights as a Holder hereunder in each case until such allegations have been resolved.

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, 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.

9. INTEREST

- 9.1 The Bonds issued under the Initial Bond Issue 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 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 or sold, but not cancelled, except in connection with a full redemption of the Bonds.

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 before the Final Redemption Date at the applicable Call Option Price together with accrued but unpaid Interest.

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

10.4 Mandatory repurchase due to a Change of Control Event or Listing Failure (put option)

10.4.1 Upon a Change of Control Event or a Listing Failure occurring, each Holder shall have the right to request that all, or some only, of its Bonds are repurchased (whereby the Issuer shall have the obligation to repurchase such Bonds) at a price per Bond equal to one hundred and one (101.00) per cent. of the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest during a period of thirty (30) calendar days following receipt of a notice from the Issuer of the relevant event pursuant to Clause 11.11(e). The thirty (30) calendar days' period may not start earlier than upon the occurrence of the Change of Control Event or Listing Failure.

10.4.2 The notice from the Issuer pursuant to Clause 11.11(e) 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 11.11(e). The repurchase date must fall

no later than twenty (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 disposed of in accordance with Clause 10.2 (*The Group Companies' purchase of Bonds*).
- 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 or Listing Failure, 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 validly tendered in accordance with such offer. If the Bonds tendered are not purchased within the time limits stipulated in this Clause 10.4, the Issuer shall repurchase any such Notes within five (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 procure that none of the Subsidiaries will, (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 Subordinated Debt or (v) make any other similar distributions or transfers of value (Sw. värdeöverföringar) (items (i)–(v) above are together and individually referred to as a “Restricted Payment”), provided however that any such Restricted Payment can be made, if such Restricted Payment is permitted by law and no Event of Default is continuing or would result from such Restricted Payment, by:

- (a) any Group Company if such Restricted Payment is made to a Group Company, if made by a Subsidiary which is not directly or indirectly wholly-owned by the Issuer, is made on a *pro rata* basis;
- (b) the Issuer, in respect of dividend on Preference Shares; or
- (c) the Issuer, provided that the aggregate amount of all Restricted Payments of the Group in a financial year (including the Restricted Payment in question but excluding dividends on Preference Shares made in accordance with item (b) above, and any Restricted Payment made in accordance with item (a) above) does not exceed fifty (50.00) per cent. of the Group's consolidated net profit (Sw. *årets resultat*) (calculated net of any gains from revaluation of assets in relation to Investment Properties) according to the annual audited financial statements for the

previous financial year (and without accumulation of profits from previous financial years).

11.2 **Listing of Bonds**

The Issuer shall ensure:

- (a) that the Bonds issued under the Initial Bond Issue are listed on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm or, if such admission to trading is not possible to obtain or maintain, admitted to trading on another Regulated Market within twelve (12) months after the First Issue Date;
- (b) that the Bonds, once admitted to trading on the relevant Regulated Market, continue being listed thereon (however, taking into account the rules and regulations of the relevant Regulated Market and the CSD (as amended from time to time) preventing trading in the Bonds in close connection to the redemption of the Bonds); and
- (c) that, upon any Subsequent Bond Issue, the volume of Bonds listed on the relevant Regulated Market promptly, and not later than thirty (30) Business Days after the relevant issue date, is increased accordingly.

11.3 **Nature of business**

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

11.4 **Market Loans**

The Issuer shall procure that no Group Company other than the Issuer issues any Market Loan. The Issuer shall not:

- (a) issue any Market Loans with scheduled or intended redemption, in full or in part, before the Final Redemption Date; or
- (b) create or permit to subsist any Security or guarantees in respect of Market Loans.

For the avoidance of doubt, the limitations set forth in this Clause 11.4 shall not apply to Market Loans issued by an acquired entity prior to such entity becoming a Group Company. The limitations set forth in (a) and (b) above shall not apply to any Subsequent Bond Issue.

11.5 **Disposals of assets**

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

11.5.2 The Issuer shall notify the Agent of any such transaction in accordance with Clause 11.5.1 above 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 at fair

market value 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 in accordance with this Clause 11.5 is correct, and the Agent shall not be responsible or liable for the adequacy, accuracy or completeness of such information.

11.5.3 The Agent is not responsible for assessing if the transaction is carried out at fair market value 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) in Clause 11.5.2 above.

11.6 **Dealings with related parties**

The Issuer shall, and shall procure 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.

11.7 **Compliance with laws etcetera**

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

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

11.8 **Management of Properties**

The Issuer shall, and shall procure that each other Group Company, keep the Properties in a good state of repair and maintenance, as will enable each Group Company owning a Property to comply in all material respects with the obligations under the relevant rental agreements and in accordance with all applicable laws and regulations.

11.9 **Insurance**

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

11.10 **Maintenance Test**

11.10.1 The Issuer shall ensure that the Maintenance Test is met as long as any Bond is outstanding.

11.10.2 The Maintenance Test shall be tested quarterly on the basis of the interim Financial Report for the period covered by the relevant reference date on the basis of the Compliance Certificate delivered in connection therewith. The first test date for the Maintenance Test shall be 31 December 2019.

11.11 Financial reporting etcetera

The Issuer shall:

- (a) prepare and make available the annual audited consolidated financial statements of the Group and the annual audited unconsolidated financial statements of the Issuer, including a profit and loss account, a balance sheet, a cash flow statement and management commentary or report from the Issuer's board of directors, to the Agent and on its website not later than four (4) months after the expiry of each financial year;
- (b) prepare and make available the quarterly interim unaudited consolidated reports of the Group and the quarterly interim unaudited unconsolidated reports of the Issuer, including a profit and loss account, a balance sheet, a cash flow statement and management commentary or report from the Issuer's board of directors, to the Agent and on its website not later than two (2) months after the expiry of each relevant interim period;
- (c) issue a Compliance Certificate to the Agent (i) when a Financial Report is made available, (ii) in connection with any Subsequent Bond Issue, and (iii) at the Agent's request, within twenty (20) calendar days from such request;
- (d) keep the latest version of these Terms and Conditions (including documents amending these Terms and Conditions) available on its website;
- (e) promptly notify the Agent (and, as regards a Change of Control Event or a Listing Failure, the Holders) upon becoming aware of the occurrence of a Change of Control Event, a Listing Failure or an Event of Default, and shall provide the Agent with such further information as the Agent may request (acting reasonably) following receipt of such notice; and
- (f) prepare the Financial Reports in accordance with the Accounting Principles and, once the Bonds are listed on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market, as applicable), in addition 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).

11.12 Valuation of Properties

The Issuer shall (at its own expense) procure that a Valuation Report is prepared semi-annually. A Valuation Report may not be older than six (6) months and shall be delivered to the Agent without delay after such report has become available. The Issuer is also obliged to procure that a new Valuation Report is prepared and delivered to the Agent (i) if the Issuer suspects that the market value of the Investment Properties has significantly declined since the most recent Valuation Report, and (ii) at the Agent's request, if the Agent suspects that the market value of the Investment Properties has significantly declined since the most recent Valuation Report.

11.13 **Agent Agreement**

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

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

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

11.14 **CSD related undertakings**

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

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 (50.00) per cent. of the Adjusted Nominal Amount (such demand may only be validly made by a person who is a Holder on the second Business Day following the day on which the demand is received by the Agent and shall, if made by several Holders, be made by them jointly) or following an instruction or decision pursuant to Clause 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 twenty (20) Business Days from the date on which the Agent made such declaration), if:

- (a) **Non-payment:** The Issuer fails to pay an amount on the date it is due in accordance with these Terms and Conditions unless its failure to pay is due to technical or administrative error and is remedied within five (5) Business Days of the due date;
- (b) **Other obligations:** The Issuer does not comply with:
 - (i) The Maintenance Test; or
 - (ii) these Terms and Conditions in any other way than as set out under item (a) or (b)(i) above, unless the non-compliance is (A) capable of being remedied and (B) is remedied within fifteen (15) Business Days of the earlier of the Agent giving notice and the Issuer becoming aware of the non-compliance (if the failure or violation is not capable of being remedied, the Agent may declare the Bonds payable without such prior written request);
- (c) **Cross-acceleration:**
 - (i) Any Financial Indebtedness of a 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 (however described); 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, legal proceedings or other procedures are taken (other than (i) proceedings or petitions which are being disputed in good faith and are discharged, stayed or dismissed within thirty (30) calendar days of commencement or, if earlier, the date on which it is advertised and (ii), in relation to the Subsidiaries, solvent liquidations) in relation to:

- (i) the suspension of payments, winding-up, dissolution, administration or company 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 such merger or demerger constitutes a permitted disposal of assets; 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 Group Company having an aggregate value equal to or exceeding SEK 10,000,000 and is not discharged within thirty (30) calendar days;

- (h) **Impossibility or illegality:** It is or becomes impossible or unlawful for the Issuer to fulfil or perform any of the provisions of these Terms and Conditions or if the obligations under these Terms and Conditions are not, or cease to be, legal, valid, binding and enforceable; or
 - (i) **Continuation of the business:** The Issuer or any other Material Group Company ceases to carry on its business, except if due to (i) a permitted merger or demerger as stipulated in Clause 12.1(f) (*Mergers and demergers*) or (ii) a permitted disposal as stipulated in Clause 11.5 (*Disposals of assets*), provided it has a Material Adverse Effect.
- 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). However, if a moratorium occurs, the ending of that moratorium will not prevent termination for payment prematurely on the ground mentioned under Clause 12.1(d) (*Insolvency*).
- 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 five (5) Business Days of the day of notification or determination, the Holders of the default and (ii) decide, within twenty (20) Business Days of the day of notification or determination, if the Bonds shall be declared terminated. If the Agent has decided not to terminate the Bonds, the Agent shall, at the earliest possible date, notify the Holders that there exists a right of termination and obtain instructions from the Holders according to the provisions in Clause 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, the Issuer shall redeem all Bonds with an amount per Bond equal to the applicable Call Option Price together with accrued but unpaid Interest.

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 items (a) to (d) above shall be paid to the Issuer. The application of proceeds in accordance with items (a) to (d) above shall, however, not restrict a Holders' Meeting or a Written Procedure from resolving

that accrued Interest (whether overdue or not) shall be reduced without a corresponding reduction of principal.

- 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 fifteen (15) Business Days before the payment is made. Such notice shall specify the Record Date, the payment date and the amount to be paid. Notwithstanding the foregoing, for any Interest due but unpaid the Record Date specified in Clause 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 ten (10.00) per cent. of the Adjusted Nominal Amount (such request may only be validly made by a Person who is a Holder on the Business Day immediately following the day on which the request is received by the Agent and shall, if made by several Holders, be made by them jointly) for a decision by the Holders on a matter relating to these Terms and Conditions shall be directed to the Agent and dealt with at a Holders' Meeting or by way of a Written Procedure, as determined by the Agent. The Person requesting the decision may suggest the form for decision making, but if it is in the Agent's opinion more appropriate that a matter is dealt with at a Holders' Meeting than by way of a Written Procedure, it shall be dealt with at a Holders' Meeting.
- 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 two thirds (2/3) 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) a mandatory exchange of Bonds for other securities;
 - (c) reduce the principal amount, Interest Rate or Interest which shall be paid by the Issuer;
 - (d) amend any payment day for principal or Interest or waive any breach of a payment undertaking; or
 - (e) amend the provisions in this Clause 14.5.
- 14.6 Any matter not covered by Clause 14.5 shall require the consent of Holders representing more than fifty (50.00) per cent. of the Adjusted Nominal Amount for which Holders are voting at a Holders' Meeting or for which Holders reply in a Written Procedure in accordance with the instructions given pursuant to Clause 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 (a), (b) or (c) 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 twenty (20.00) per cent., or, if the matter to be resolved on requires the consent of a qualified majority of at least two thirds (2/3) to be passed, fifty (50.00) per cent., of the Adjusted Nominal Amount:
- (a) if at a Holders' Meeting, attend the meeting in person or by telephone conference (or appear through duly authorised representatives); or
 - (b) if in respect of a Written Procedure, reply to the request.
- 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 five (5) Business Days after receipt of a request from the Issuer or the Holder(s) (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons). If the Holders' Meeting has been requested by the Holder(s), the Agent shall send a copy of the notice to the Issuer.
- 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 five (5) Business Days after receipt of such request (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons) convene a Holders' Meeting in accordance with Clause 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 ten (10) Business Days and no later than twenty (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 five (5) Business Days after having received such notice, the requesting Person may convene the Holders' Meeting itself. If the requesting Person is a Holder, the Issuer shall upon request from such Holder provide the Holder with necessary information from the register kept by the CSD and, if no Person to open the Holders' Meeting has been appointed by the Agent, the meeting shall be opened by a Person appointed by the requesting Person.
- 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 five (5) Business Days after receipt of a request from the Issuer or the Holder(s) (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons) by sending a communication to each such Person who is registered as a Holder on the Business Day prior to the date on which the communication is sent. If the Written Procedure has been requested by the Holder(s), the Agent shall send a copy of the communication to the Issuer.
- 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 (such Business Day not to fall earlier than the effective date of the communication pursuant to Clause 16.1), (iv) instructions and directions on where to receive a form for replying to the request (such form to include an option to vote yes or no for each request) as well as a form of power of attorney, and (v) the stipulated time period within which the Holder must reply to the request (such time period to last at least ten (10) Business

Days but not more than twenty (20) Business Days from the communication pursuant to Clause 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 five (5) Business Days after having received such notice, the requesting Person may instigate a Written Procedure itself. If the requesting Person is a Holder, the Issuer shall upon request from such Holder provide the Holder with necessary information from the register kept by the CSD.
- 16.5 When the requisite majority consents of the total Adjusted Nominal Amount pursuant to Clauses 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 to amend these Terms and Conditions or waive any provision in these Terms and Conditions, provided that:
- (a) such amendment or waiver is not detrimental to the interest of the Holders, or is made solely for the purpose of rectifying obvious errors and mistakes;
 - (b) such amendment or waiver is required by applicable law, a court ruling or a decision by a relevant authority;
 - (c) such amendment or waiver is necessary for the purpose of listing the Bonds on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market, as applicable) provided such amendment or waiver does not materially adversely affect the rights of the Holders; or
 - (d) such amendment or waiver has been duly approved by the Holders in accordance with Clause 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, administration, 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.

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 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 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.

18.2.3 When acting in accordance with these Terms and Conditions, the Agent is always acting with binding effect on behalf of the Holders. The Agent shall carry out its duties under these Terms and Conditions in a reasonable, proficient and professional manner, with reasonable care and skill.

- 18.2.4 The Agent is entitled to delegate its duties to other professional parties, but the Agent shall remain liable for the actions of such parties under these Terms and Conditions.
- 18.2.5 The Agent shall treat all Holders equally and, when acting pursuant to these Terms and Conditions, act with regard only to the interests of the Holders and shall not be required to have regard to the interests or to act upon or comply with any direction or request of any other Person, other than as explicitly stated in these Terms and Conditions and the Agent Agreement.
- 18.2.6 The Agent shall be entitled to disclose to the Holders any event or circumstance directly or indirectly relating to the Issuer or the Bonds. Notwithstanding the foregoing, the Agent may if it considers it to be beneficial to the interests of the Holders delay disclosure or refrain from disclosing certain information other than in respect of an Event of Default that has occurred and is continuing.
- 18.2.7 The Agent is entitled to engage external experts when carrying out its duties under these Terms and Conditions. The Issuer shall on demand by the Agent pay all reasonable costs for external experts engaged (i) after the occurrence of an Event of Default, (ii) for the purpose of investigating or considering an event which the Agent reasonably believes is or may lead to an Event of Default or a matter relating to the Issuer which the Agent reasonably believes may be detrimental to the interests of the Holders under these Terms and Conditions or (iii) when the Agent is to make a determination under these Terms and Conditions. Any compensation for damages or other recoveries received by the Agent from external experts engaged by it for the purpose of carrying out its duties under these Terms and Conditions shall be distributed in accordance with Clause 13 (*Distribution of proceeds*).
- 18.2.8 The Agent shall enter into agreements with the CSD, and comply with such agreement and the CSD regulations applicable to the Agent, as may be necessary in order for the Agent to carry out its duties under these Terms and Conditions.
- 18.2.9 Notwithstanding any other provision of these Terms and Conditions to the contrary, the Agent is not obliged to do or omit to do anything if it would or might in its reasonable opinion constitute a breach of any law or regulation.
- 18.2.10 If in the Agent's reasonable opinion the cost, loss or liability which it may incur (including reasonable fees to the Agent) in complying with instructions of the Holders, or taking any action at its own initiative, will not be covered by the Issuer, the Agent may refrain from acting in accordance with such instructions, or taking such action, until it has received such funding or indemnities (or adequate Security has been provided therefore) as it may reasonably require.
- 18.2.11 The Agent shall give a notice to the Holders (i) before it ceases to perform its obligations under these Terms and Conditions by reason of the non-payment by the Issuer of any fee or indemnity due to the Agent under these Terms and Conditions or the Agent Agreement, or (ii) if it refrains from acting for any reason described in Clause 18.2.10.
- 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 ten (10) Business Days appoint a successor Agent which shall be an independent financial institution or other reputable company which regularly acts as agent under debt issuances.
- 18.4.3 A Holder (or Holders) representing at least ten (10.00) per cent. of the Adjusted Nominal Amount may, by notice to the Issuer (such notice may only be validly given by a Person who is a Holder on the Business Day immediately following the day on which the notice is received by the Issuer and shall, if given by several Holders, be given by them jointly), require that a Holders' Meeting is held for the purpose of dismissing the Agent and appointing a new Agent. The Issuer may, at a Holders' Meeting convened by it or by way of Written Procedure initiated by it, propose to the Holders that the Agent be dismissed and a new Agent appointed.
- 18.4.4 If the Holders have not appointed a successor Agent within ninety (90) calendar days after (i) the earlier of the notice of resignation was given or the resignation otherwise took place or (ii) the Agent was dismissed through a decision by the Holders, the Issuer shall appoint a successor Agent which shall be an independent financial institution or other reputable company which regularly acts as agent under debt issuances.
- 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.

- 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 corporate bond list of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market). The replacing CSD must be authorised to professionally conduct clearing operations pursuant to the Swedish Securities Market Act (*Sw. lag (2007:528) om värdepappersmarknaden*).

21. NO DIRECT ACTIONS BY HOLDERS

- 21.1 A Holder may not take any action or take any legal steps whatsoever against the Issuer or a Subsidiary 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, administration, company reorganisation (Sw. *företagsrekonstruktion*) or bankruptcy (Sw. *konkurs*) (or its equivalent in any other jurisdiction) of the Issuer or a Subsidiary 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 18.2.10, such failure must continue for at least forty (40) Business Days after notice pursuant to Clause 18.2.11 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 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 ten (10) years from the relevant Redemption Date. The right to receive payment of Interest (excluding any capitalised Interest) shall be time-barred and become void three (3) years from the relevant due date for payment. The Issuer is entitled to any funds set aside for payments in respect of which the Holders' right to receive payment has been time-barred and has become void.
- 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 ten (10) years with respect to the right to receive repayment of the principal of the Bonds, and of three (3) years with respect to the right to receive payment of Interest (excluding capitalised Interest) will commence, in both cases calculated from the date of interruption of the time-bar period, as such date is determined pursuant to the provisions of the Swedish Act on Limitations.

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, and if sent by

email by the Issuer, to such email address as notified by the Agent to the Issuer from time to time;

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

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, three (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 Clauses 10.3, 10.4, 11.11(e), 12.6, 13.4, 14.16, 15.1, 16.1, 17.3, 18.2.11 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 that the Agent may send to the Holders under these Terms and Conditions has not already been made public by way of a press release, the Agent shall before it sends such information to the Holders give the Issuer the opportunity to issue a press release containing such information. If the Issuer does not promptly issue a press release and the Agent considers it necessary to issue a press release containing such information before it can lawfully send a notice containing such information to the Holders, the Agent shall be entitled to issue such press release.

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 Bonds issued under the Initial Bond Issue within thirty (30) calendar days, and has undertaken to list the Bonds issued under the Initial Bond Issue within twelve (12) months, after the First Issue Date on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm (or any other Regulated Market) in accordance with Clause 11.2 (*Listing of the Bonds*). Further, if the Bonds issued under the Initial Bond Issue have not been listed on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm within sixty (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 (*Mandatory repurchase due to a Change of Control Event or Listing Failure (put option)*)).

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.

12 Adresser**Emittent**

Genova Property Group AB (publ)
Smålandsgatan 12,
SE-111 46 Stockholm
Tel: +46 8 124 443 60
www.genova.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63, Box 191
SE-101 23 Stockholm
Tel: +46 8 402 90 00
www.euroclear.com

Emissionsinstitut

Carnegie Investment Bank AB (publ)
SE-103 38 Stockholm
Tel: +46 8 588 688 00
www.carnegie.se

Agent

Intertrust (Sweden) AB
Box 16285
SE-103 25 Stockholm
Tel: +46 8 402 72 00
www.intertrustgroup.com

Revisor

Ernst & Young Aktiebolag
Jakobsbergsgatan 24
SE-111 44 Stockholm
Tel: +46 (0) 8 520 590 00
www.ey.com

Legal rådgivare

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB
Hamngatan 2, Box 5747
SE-114 87 Stockholm
Tel: +46 8 670 66 00
www.gda.se