

Detta prospekt godkändes av Finansinspektionen den 8 maj 2024. Giltighetstiden för prospektet kommer att löpa ut inom tolv (12) månader efter dagen för dess godkännande. Skyldigheten att komplettera prospektet i händelse av omständighet av betydelse sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att gälla när detta prospekt inte längre är giltigt.

G E N O V A

**Genova Property Group AB
(publ)**

PROSPEKT AVSEENDE UPPTAGANDE TILL HANDEL AV

200 000 000 SEK

**SENIORA ICKE-SÄKERSTÄLLDA KONVERTIBLER MED
SLUTLIGT FÖRFALL 2029**

ISIN: SE0021630308

8 maj 2024

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av Genova Property Group AB (publ), org. nr. 556864-8116 ("Genova", "Bolaget" eller "Emittenten", tillsammans med dess direkta och indirekta dotterbolag, om inte annat framgår av sammanhanget, "Koncernen"), med anledning av ansökan om upptagande till handel av Emittentens 200 000 000 SEK seniora icke-säkerställda konvertibler med förfall 2029 och ISIN SE0021630308 ("Konvertiblerna"), emitterade den 12 mars 2024 med likviddag den 19 mars 2024 ("Likviddagen"), i enlighet med villkoren för Konvertiblerna ("Villkoren" och "Konvertiblemissionen"), på listan för konvertibla lån som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag ("Nasdaq Stockholm"). Begrepp och termer som definieras i avsnitt *Villkor* används med samma innebörd i hela Prospektet om inte annat uttryckligen framgår av sammanhanget eller annars definieras i detta Prospekt. Arctic Securities AS, filial Sverige, org. nr. 516408-5366 har agerat som sole bookrunner ("Bookrunner") och emissionsinstitut ("Emissionsinstitut")

Detta Prospekt har upprättats av Bolaget och registrerats och godkänts av Finansinspektionen i enlighet med kapitel II och artikel 20 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Vidare har bilagorna 3, 12 och 17 i Kommissionens delegerade Förordning (EU) 2019/980 av den 14 mars 2019 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 vad gäller formatet på, innehållet i och granskningen och godkännandet av de prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av kommissionens förordning (EG) nr 809/2004, utgjort grund för upprättande av detta Prospekt. Prospektet har upprättats som en del av ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i förordning (EU) 2017/1129. Godkännande och registrering i enlighet med Prospektförordningen utgör ingen garanti från Finansinspektionen om att informationen i detta Prospekt är korrekt eller fullständig.

Detta Prospekt är inte ett erbjudande om försäljning eller en uppmaning att lämna ett anbud om att förvärva Konvertiblerna i någon annan jurisdiktion. Det har upprättats enbart i syfte att uppta Konvertiblerna till handel på Nasdaq Stockholm. Prospektet får inte distribueras i USA, Australien, Hong Kong, Japan, Kanada, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller Nya Zeeland eller i någon annan jurisdiktion där sådan distribution eller sådant förfogande kräver ytterligare prospekt, registrering eller annat åtgärd eller strider mot regler och förordningar i sådant land. Personer som kommer i besittning av detta Prospekt eller personer som förvärvar Konvertiblerna är därför skyldiga att informera sig om, och iakttä, sådana restriktioner. Konvertiblerna har inte, och kommer inte att registreras, enligt U.S. Securities Act från 1933, i dess lydelse från tid till annan ("Securities Act") eller enligt någon amerikansk delstatslag om värdepapper, och kan vara föremål för skyldigheter enligt den amerikanska skattelagstiftningen. Konvertiblerna får inte erbjudas, säljas eller levereras inom USA eller till, eller på uppdrag av, eller till förmån för, en så kallad "U.S. person" med undantag för "Qualified Institutional Buyers" (QIB) enligt Rule 144A i U.S. Securities Act.

Såvida inte annat uttryckligen anges, har ingen av den information som ingår i Prospektet, reviderats eller granskats av Bolagets revisorer. Viss finansiell information i detta Prospekt kan ha avrundats och därför kan de numeriska siffror som visas som totalsummor i detta Prospekt avvika något från den exakta aritmetiska sammanräkningen av de siffror som föregår dem. Detta Prospekt ska läsas tillsammans med alla dokument som införlivas genom hänvisning och eventuella tillägg till detta Prospekt. I detta Prospekt avser eventuella hänvisningar till "SEK" svenska kronor eller till "EUR" euro.

Detta Prospekt kan innehålla framåtriktade uttalanden och antaganden om framtida marknadsförhållanden, verksamhet och resultat. Sådana framåtblickande uttalanden och information baseras på uppfattningar hos Emittentens ledning eller är antaganden baserade på information som är tillgänglig för Koncernen. Orden "anser", "avser", "bedömer", "förväntar", "förutser", "planerar" och liknande uttryck indikerar några av dessa framåtblickande uttalanden. Andra sådana uttalanden kan identifieras från sammanhanget. Alla framåtblickande uttalanden i detta prospekt inbegriper kända och okända risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att koncernens faktiska resultat, prestationer eller framgångar skiljer sig väsentligt från framtida resultat, prestationer eller framgångar som uttrycks eller antyds 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 Emittenten anser att prognoser eller 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 till följd av förverkligandet av risker och andra faktorer som påverkar Koncernens verksamhet. Sådana faktorer av väsentlig betydelse nämns i avsnittet "Riskfaktorer" nedan.

Konvertiblerna är inte en lämplig investering för alla investerare och det är således upp till varje presumtiv investerare att avgöra lämpligheten i investeringen i ljuset av den egna situationen. Varje presumtiv investerare ska i synnerhet (i) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en meningsfull bedömning av Konvertiblerna, fördelarna och riskerna med att investera i Konvertiblerna 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 Konvertiblerna samt inverkan från andra Konvertibler på den övergripande investeringsportföljen; (iii) ha tillräckliga finansiella resurser och likviditet för att hantera alla risker som är förenade med att investera i Konvertiblerna; (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 har upprättats på svenska och regleras av svensk lag. Tvist rörande, eller med anknytning till, innehåller i detta Prospekt ska exklusivt avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt är första domstolsinstans. Prospektet finns tillgängligt på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se) och på Emittentens webbplats (www.genova.se).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	1
RISKFaktorER.....	8
KONVERTIBLERNA I KORTHET	20
BESKRIVNING AV EMITTENTEN OCH KONCERNEN	25
ÄGARSTRUKTUR.....	29
STYRELSEN, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER	31
KOMPLETTERANDE INFORMATION	35
FINANSIELL INFORMATION	37
VILLKOR	40
ADRESSER.....	80

SAMMANFATTNING

INTRODUKTION OCH VARNINGAR

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av Genova Property Group AB (publ), org. nr. 556864-8116 ("Genova", "Bolag" eller "Emittenten", tillsammans med dess direkta och indirekta dotterbolag, om inte annat framgår av sammanhanget, "Koncernen"), med anledning av ansökan om upptagande till handel av Emittentens 200 000 000 SEK seniora icke-säkerställda konvertibler med förfall 2029 med ISIN SE0021630308 ("Konvertiblerna"), emitterade den 12 mars 2024 med likviddag den 19 mars 2024 ("Likviddagen"), i enlighet med villkoren för Konvertiblerna ("Villkoren" och "Konvertibelemissionen"), på listan för konvertibla lån på Nasdaq Stockholm. Emittentens LEI-kod är 549300EJ67GY3FS4IN91. Emittentens aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm med ISIN SE0007184189 (exklusive, för undvikande av tvivel, eventuella preferensaktier som emitterats av Bolaget). Emittentens säte är Stockholm, Sverige. Emittentens huvudkontor och besöksadress är Smålandsgatan 12, 111 46, Stockholm, Sverige och telefonnumret är +46 (0)8-124 443 60.

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen den 8 maj 2024. Finansinspektionens besöksadress är Brunngatan 3, Box 7821, 103 97 Stockholm, Sverige, och dess postadress är Box 7821, 103 97 Stockholm, Sverige. Finansinspektionens telefonnummer är +46 (0)8 408 980 00 och webbplats är www.fi.se.

Den här sammanfattningen ska läsas som en inledning till prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela prospektet av investeraren. Investerare i värdepapperen kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Om talan väcks i domstol angående information i prospektet 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 har 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 värdepapperen.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepapperen?

Juridisk form m.m. Emittentens bolagsnamn är Genova Property Group AB (publ), org. nr. 556864-8116. Emittenten har sitt säte och är registrerad i Sverige som ett svenskt publikt aktiebolag som är verksamt enligt svensk lagstiftning, inklusive, men inte begränsat till, aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554). Emittentens LEI-kod är 549300EJ67GY3FS4IN91. Emittentens stamaktier är noterade på Nasdaq Stockholm.

Huvudverksamhet. Genovas affärsidé är att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsportföljen med kostnadseffektiv projektutveckling av främst hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning. Genova är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter långsiktigt, hållbart och med stort engagemang. Den stora portföljen av egna byggrätter säkerställer koncernens långsiktiga tillväxt och en fortsatt stabil utveckling av fastighetsbeståndet. Genovas

huvudmarknader är tillväxtregionerna Storstockholm och Uppsala. Bolaget äger fastigheter även på andra tillväxtorter och genom dotterföretaget Järngrinden är Bolaget verksamt i Västsverige.

Större aktieägare.....	Per den 31 mars 2024 är de största ägarna i Emittenten Micael Bile, som via bolag, innehar 39,06 procent av aktiekapitalet och rösterna, samt Andreas Eneskjöld, som via bolag, innehar 16,66 procent av aktiekapitalet och rösterna. Såvitt Emittenten känner till finns det ingen som kontrollerar Emittenten, direkt eller indirekt, genom ägande eller genom att kontroll utövas av flera personer tillsammans.
Ledande befattningshavare.....	Emittentens styrelse består för närvarande av Mikael Borg (ordförande), Micael Bile (styrelseledamot), Andreas Eneskjöld (styrelseledamot), Erika Olsén (styrelseledamot), Maria Rankka (styrelseledamot) och Anette Asklin (styrelseledamot). Emittentens ledande befattningshavare består för närvarande av Michael Moschewitz (VD), Henrik Zetterström (CFO), Anna Molén (Chef Statsutveckling), Anna-Karin Malmqvist (Chef Bostadsförvaltning), Henrik Raspe (Chef Projektutveckling) and Henrik Sandström (Chef Fastigheter).
Revisor	Emittentens revisor är Ernst & Young AB, med Henrik Nilsson som huvudansvarig revisor. Henrik Nilsson är medlem i FAR. Ernst & Young AB valdes till Bolagets revisor vid årsstämman 2008. Adressen till Ernst & Young AB är Ernst & Young Aktiebolag, Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm, Sverige.

Finansiell nyckelinformation för Emittenten

Resultaträkning (Koncern)

(MSEK)	Från reviderad årsredovisning för räkenskapsår med slut 31 december			Från ej reviderad delårsrapport för tremånadersperioden med slut 31 mars	
	2023	2022	2021	2024	2023
Hysesintäkter	503,0	394,7	319,9	133,1	128,9
Driftöverskott	367,6	277,8	235,3	94,1	90,9
Årets resultat	-450,8	223,5	608,7	35,2	-64,7

Balansräkning (Koncern)

(MSEK)	Från reviderad årsredovisning med slut 31 december			Från ej reviderad delårsrapport med slut 31 mars	
	2023	2022	2021	2024	2023
Summa tillgångar	11 562,7	11 977,1	9 661,0	11 770,0	11 987,8
Summa eget kapital	4 303,3	4 595,5	3 665,9	4 270,0	4 733,8

Rapport över kassaflöden (Koncern)

(MSEK)	Från reviderad årsredovisning för räkenskapsår med slut 31 december			Från ej reviderad delårsrapport för tremånadersperioden med slut 31 mars	
	2023	2022	2021	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75,3	73,0	72,1	36,3	-42,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-119,2	-767,5	-2 253,3	-132,8	-10,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	70,7	636,1	1 918,9	141,8	114,0

Specifika nyckelrisker för Emittenten

Värdförändringar på Koncernens fastigheter. Fastighetsspecifika faktorer, såsom lägre hyresnivåer, högre vakansnivåer och högre fastighetsutgifter samt marknadsspecifika faktorer, såsom räntenivåer och högre avkastningskrav, kan leda till värdeminskning för Koncernens fastigheter. Mot bakgrund av att Koncernens redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter skulle en värdeminskning kunna ge upphov till en rad negativa följd effekter för Koncernen, vilka 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.

Makroekonomiska faktorer. Bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av nya bostadsrätter och lokaler, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, inflation och räntenivåer. Koncernen är huvudsakligen verksam inom Storstockholm och Uppsalaregionen, och är följaktligen exponerad för framförallt den regionalekonomiska utvecklingen på dessa geografiska marknader.

Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer, vilket följaktligen påverkar Koncernens förvaltningsresultat då räntekostnader utgör en av Koncernens största enskilda kostnader. Förändringar, och förväntningar på förändringar, av räntenivåer och inflation kan påverka avkastningskrav på fastigheter och, följaktligen, marknadsvärdet på Koncernens fastigheter, vilket i sin tur kan medföra flera negativa följd effekter.

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.

Hyresnivåer, hyresutveckling och vakansrisk. Allt annat lika påverkas Koncernens resultat generellt negativt om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker. Det finns en risk för att Koncernen misslyckas med att hyra ut planerade projekt eller att Koncernens hyresgäster inte förnyar, fullgör eller förlänger sina hyresavtal. Ökade vakansnivåer minskar generellt Koncernens hyresintäkter. Om Genova misslyckas med att uppnå och upprätthålla planerad uthyrningsgrad i nya projekt eller om Genovas 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 att 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

Projektutvecklingsrisker. En del av Koncernens affärsverksamhet består av projektutveckling. Möjligheten att genomföra projektutveckling med ekonomisk lönsamhet är beroende av att projekten kommer i produktion och slutförs, vilket i sin tur är beroende av ett antal faktorer såsom möjligheten att behålla och rekrytera nödvändig kompetens och erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut.

Möjligheten att genomföra lönsam projektutveckling påverkas vidare av faktorer såsom förändringar i marknadens efterfrågan på bostäder och lokaler och priset på fastigheter i allmänhet, otillräcklig planering, analys och kostnads kontroll, förändringar i skatter och avgifter och andra faktorer som kan leda till oväntade kostnader för projekten, till lägre lönsamhet för Koncernen från projektutvecklingen än förväntat och/eller till att värdet på Koncernens fastigheter minskar. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av de ovannämnda riskerna inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Genova har inte någon byggverksamhet i egen regi utan är beroende av byggtreprenörer för all byggnation. Detta medför en utsatthet för Genova i förhållande till pålitligheten och förmågan hos de byggtreprenörer som Genova samarbetar med. Om Genova misslyckas med att ingå giltiga, eller ingår otydliga eller bristfälliga, överenskommelser med byggtreprenörerna utsätts Genova för risken att inte få levererat vad Genova förväntat sig. Kontrakterade byggtreprenörer kan också misslyckas med att fullgöra överenskomna villkor, exempelvis avseende kostnader, kvalitet och leveranstid. Möjligheten att genomföra lönsamma fastighetsprojekt påverkas bland annat av att Genovas upphandlade byggtreprenader levereras och produceras enligt överenskommet pris och tidplan, eftersom Genovas fastighetsprojekt annars kan försenas och fördyras med negativa följdverkningar för Genovas övriga verksamhet, varumärke och resultat.

Miljörisker. 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. 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. 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.

Räntekostnadsrisker. Koncernen är finansierad huvudsakligen genom räntebärande lån vid sidan av eget kapital. Räntekostnaderna påverkas huvudsakligen av de från tid till annan gällande räntenivåerna. Ökade räntenivåer och ökade räntekostnader kan leda till förändringar i marknadsvärden, förändringar i kassaflöden och fluktuationer i Koncernens resultat. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är medelhög. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Finansiering- och likviditetsrisker. Koncernen finansieras till stor del genom räntebärande lån från externa långivare. För de 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 negativ 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 räntebärande lånefinansiering från kreditinstitut och från obligationsmarknaden. Vissa av Koncernens låneavtal och obligationsvillkor innehåller finansiella åtaganden. De finansiella nyckeltalen i sådana avtal påverkas negativt, åtminstone på kort sikt, när Koncernen förvärvar fastigheter genom lån från externa långivare eller vid värdeförsämringar för Koncernens fastigheter. Om Bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen kan det leda till att lånen och även andra låneavtal, såsom Bolagets obligationslån, sägs upp till omedelbar återbetalning och att säkerheter eller garantiåtaganden realiserar av relevant kreditinstitut, vilket kan ha en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet och finansiella ställning, medföra ökade kostnader och/eller leda till att Koncernens tillgängliga tillgångar minskar.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Konvertiblerna	Seniora icke-säkerställda konvertibler med ett sammanlagt nominellt belopp om 200 000 000 SEK som förfaller 19 mars 2029.
Konvertiblernas egenskaper.....	Konvertiblerna utgör skuldförbindelser, var och en av det slag som anges i 1 kap. 3 § Lagen om kontoföring av finansiella instrument, utgivna av Bolaget mot vederlag som ger innehavaren rätt eller skyldighet att helt eller delvis byta sin fordran mot aktier i Bolaget, enligt 15 kap. aktiebolagslagen (2005:551).
Antal Konvertibler	Totalt kommer 160 Konvertibler att tas upp till handel på listan för konvertibla lån på Nasdaq Stockholm.
ISIN.....	SE0021630308.
Likviddag	19 mars 2024.
Pris	Samtliga Konvertibler har emitterats till en emissionskurs om 100,00 procent av det nominella beloppet.
Ränta	Ränta på Konvertiblerna utgår med en fast årlig ränta om 6,75 procent.
Ränteförfallodag	Kvartalsvis i efterskott den 19 mars, 19 juni, 19 september och 19 december varje år (med första ränteförfallodag den 19 juni 2024 och den sista ränteförfallodagen på förfallodagen, 19 mars 2029).
Förfallodag	19 mars 2029.
Nominellt Belopp.....	Det initiala nominella beloppet för varje Konvertibel är 1 250 000 SEK och den längsta tillåtna investeringen vid utfärdandet av Konvertiblerna var 1 250 000 SEK.

Valör	Konvertiblerna är denominerade i SEK.
Konvertiblernas status.....	Konvertiblerna utgör direkta, generella, ovillkorade, icke-eftersälda och icke-säkerställda förpliktelse för Emittenten och ska alltid rangordnas, åtminstone <i>pari passu</i> med alla direkta, generella, ovillkorade, icke-eftersälda och icke-säkerställda förpliktelser för Emittenten, förutom de förpliktelser som har obligatorisk förmånsrätt enligt lag, och utan något företräde sinsemellan.
Rättigheter förenade med Konvertiblerna	Innehav av Konvertiblerna berättigar inte konvertibelinnehavaren till utdelning och inte heller rätt till närvaro eller rösträtt på bolagsstämma i Bolaget. Vidare medför Konvertiblerna varken företrädesrätt, rätt till andel i Bolagets vinst eller rätt till andel i eventuellt överskott vid likvidation. De aktier som tillkommer genom konvertering ska ge rätt till utdelning, värdeöverföring eller betalningar och andra rättigheter med avstämningsdag eller annan förfallodag för fastställandet eller berättigandet som infaller på eller efter den dagen aktierna registrerats i den relevanta aktiebok som förs av Euroclear Sweden AB efter registrering av aktierna hos Bolagetsverket.
Överlåtelsebegränsningar.....	Konvertiblerna är fritt överlåtbara.
Utdelningspolicy	Genovas övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom investeringar i nybyggnation och befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på aktier. Långsiktigt ska utdelningen på aktierna uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet hänförligt till aktieägarna. Emittenten har inte lämnat någon utdelning för det senaste räkenskapsåret.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Upptagande till handel	Ansökan om upptagande till handel av Konvertiblerna på listan för konvertibla lån på Nasdaq Stockholm, en reglerad marknad, kommer att lämnas in i samband med Finansinspektionens godkännande av detta Prospekt.
------------------------------	---

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

Icke-säkerställda förpliktelser och strukturell efterställning. Konvertiblerna utgör icke-säkerställda skuldförbindelser för Bolaget. Om Bolaget blir föremål för utmätning, upplösning, avveckling, likvidation, konkurs eller annat insolvensförfarande, erhåller innehavarna av Konvertiblerna normalt betalning efter att prioriterade borgenärer, inklusive de som är obligatoriskt prioriterade enligt lag, har betalats i sin helhet. Om Bolagets dotterbolag ådrar sig skulder kommer rätten till betalning under Konvertiblerna vara strukturellt underordnad rätten till betalning avseende skulder som ådragits av dotterbolag till Bolaget, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på innehavarna av Konvertiblernas möjlighet till återvinning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ska inträffa är låg. Om riskerna skulle realiseras anser Bolaget att den potentiellt negativa effekten är hög.

Beroende av dotterbolag och joint ventures. En betydande del av Koncernens tillgångar och intäkter hänför sig till Bolagets dotterbolag och joint ventures. Följaktligen är Bolaget beroende av att erhålla tillräckliga intäkter relaterade till driften av och ägandet i sådana enheter för att kunna göra betalningar under Konvertiblerna.

Om värdet på den verksamhet som bedrivs i dotterbolagen eller intressebolagen minskar, och/eller om Bolaget inte erhåller tillräckliga intäkter från sina dotterbolag och intressebolag, kan en investerares möjlighet att erhålla betalning enligt Villkoren 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.

Konvertiblernas likviditet. Konvertiblerna kanske inte alltid handlas aktivt och det finns en risk att det inte alltid kommer att finnas en likvid marknad för handel med Konvertiblerna. Brist på marknadslikviditet kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet för de Konvertiblerna. Bolaget anser att sannolikheten för att risken kommer att inträffa är hög. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDET TILL HANDEL PÅ EN REGLERAD MARKNAD

Varför upprättas detta prospekt?

Syften och användande av nettolikviden	Detta Prospekt har upprättats för att möjliggöra att Konvertiblerna tas upp till handel på listan för konvertibla lån på Nasdaq Stockholm (eller annan reglerad marknad) vilket är ett krav från innehavarna av Konvertiblerna.
--	---

Den totala nettolikviden från Konvertiblerna förväntas uppgå till 196 miljoner SEK, vilket ska användas för Koncernens allmänna företagsändamål (inklusive investeringar, refinansiering av befintliga skulder, kapitalutgifter och förvärv).

Väsentliga intressekonflikter.....	Emissionsinstitutet/Bookrunner och/eller dess närstående har utfört, och kan i framtiden komma att utföra, investment banking-tjänster och/eller andra tjänster för Emittenten och Koncernen inom ramen för den normala verksamheten. Följaktligen kan intressekonflikter finnas eller uppstå till följd av att Emissionsinstitutet/Bookrunner och/eller dess närstående tidigare har engagerat sig, eller i framtiden engagerar sig, i transaktioner med andra parter, har flera roller eller utför andra transaktioner för tredje parter med motstridiga intressen.
------------------------------------	---

RISKFaktorER

Syftet med detta avsnitt är att möjliggöra för en potentiell investerare att bedöma de relevanta riskerna relaterade till deras potentiella investering i Konvertiblerna för att kunna fatta ett välgrundat investeringsbeslut. De riskfaktorer som anges nedan är därför begränsade till risker som, i den mening som avses i förordning (EU) 2017/1129, är väsentliga och specifika för Bolaget, Koncernen eller Konvertiblerna.

Sättet på vilket Bolaget, Koncernen eller Konvertiblerna påverkas av varje riskfaktor illustreras genom en utvärdering av väsentligheten hos den relevanta riskfaktorn baserat på sannolikheten för att de inträffar och den förväntade omfattningen av dess negativa inverkan. Sannolikheten bedöms som "låg", "medel" eller "hög", medan omfattningen av den negativa inverkan om den inträffar bedöms som "låg", "medel" eller "hög". De mest väsentliga riskfaktorerna inom en kategori presenteras först under den kategorin, medan efterföljande riskfaktorer inom samma kategori inte avses vara rangordnade efter betydelse.

RISKFaktorER SOM ÄR SPECIFIKA OCH VÄSENTLIGA FÖR EMITTENTEN OCH KONCERNEN

Risker relaterade till branschen och marknaden

Värdeförändringar på Koncernens fastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Den 31 mars 2024 omfattade Koncernens fastighetsportfölj ett totalt värde om 10 059 miljoner SEK (sett i förhållande till Koncernens totalt redovisade tillgångar, om 11 770 miljoner SEK). Generellt sett visas marknadsvärdet på en fastighet i ett värdeintervall på +/- 5-10 procent för att återspegla osäkerheten i antagandena. Per den 31 mars 2024, med ett osäkerhetsintervall på +/-10 procent, påverkas Koncernens fastighetsportfölj med 1 006 miljoner SEK. Fastighets specifika faktorer, såsom lägre hyresnivåer, högre vakansnivåer och högre fastighetskostnader (se riskfaktorerna "Hyresnivåer, hyresutveckling och vakansrisk" och "Fastighetskostnader" nedan), samt marknadsspecifika faktorer, såsom räntenivåer (se riskfaktorn "Räntekostnadsrisker" nedan) och högre avkastningskrav (se riskfaktorn "Makroekonomiska faktorer" nedan), kan leda till en värdeminskning för Koncernens fastigheter. Stora minskningar i fastighetsvärdet kan påverka Koncernens möjligheter att behålla finansiering och att erhålla ny finansiering som en del av Koncernens fortlöpande verksamhet (se riskfaktorn "Finansierings- och likviditetsrisker" 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 kan få inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är hög. Eftersom värdeminskningen kan ha en betydande effekt på Koncernens finansiella ställning anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan av någon av riskerna är hög.

Beroende av tillgängliga finansieringsalternativ

Genovas affärsmodell bygger på att man kan erhålla nödvändig finansiering vid sidan av eget kapital – dvs. verksamheten är till stor del lånefinansierad. Tillgången till och villkoren för sådant lånekapital är avhängigt för förutsättningarna för utlåningslikviditet i det finansiella systemet.

I händelse av att en finansiell kris- eller stressituation uppstår och stabiliteten i det finansiella systemet utsätts för störningar eller upphör att fungera så kan Genovas tillgång till finansiering väsentligen påverkas. I samband med

finansskrisen 2008 drabbades exempelvis banksektorn i Europa av en brist på likviditet. Detta berodde i huvudsak på försämrad tillgång till upplåning, vilket följaktligen försämrade tillgången och villkoren för banklån. Initialt ledde detta också till att kreditmarginalerna drevs upp och därmed låneräntorna. Vidare har osäkerheten på de finansiella marknaderna under de senaste två åren negativt påverkat Genovas och andra marknadsaktörers tillgång till kapitalmarknadsfinansiering. I händelse av en finansiell kris- eller stressituation kan det således vara svårt för Genova att ta upp nya lån eller refinansiera befintliga lån, på acceptabla villkor eller överhuvudtaget, vilket skulle påverka möjligheterna för Genova att agera i enlighet med dess affärsmodell. Detta skulle få effekt för Bolagets verksamhet och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten att en finansieringsrisk enligt ovan inträffar är låg. Om risken inträffar bedömer Bolaget att den negativa inverkan är hög.

Hyresnivåer, hyresutveckling och vakansrisk

Allt annat lika påverkas Koncernens resultat generellt negativt om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker. Den 31 mars 2024 ägde Koncernen 80 förvaltningsfastigheter med ett marknadsvärde om cirka 7 704 miljoner SEK, fördelade över cirka 350,3 tusen kvadratmeter, med cirka 450 hyresavtal och en genomsnittlig hyreslängd på närmare 5,1 år. De tio största hyresgästerna stod för 32 procent av avtalade hyresintäkter. Det finns en risk för att Koncernen misslyckas med att hyra ut planerade projekt eller att Koncernens hyresgäster inte förnyar, fullgör eller förlänger sina hyresavtal. Ökade vakansnivåer minskar generellt Koncernens hyresintäkter. Om Genova misslyckas med att uppnå och upprätthålla planerad uthyrningsgrad i nya projekt eller om Genovas vakanser ökar i större skala och Koncernen misslyckas med att ersätta sådana vakanser, anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög. En minskning av vakansnivåer om 2 procent beräknas minska kassaflödet med 11 miljoner SEK, och en minskning om 5 procent av den avtalade årshyran beräknas minska kassaflödet med 26 miljoner SEK. Den negativa effekten av att planerade uthyrningsgrader eller hyresnivåer i nya projekt inte uppnås är generellt högre än om uthyrningsgrader eller hyresnivåer sjunker i befintligt bestånd. 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 att 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.

Makroekonomiska faktorer

Bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av nya bostadsrätter och lokaler, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, demografisk utveckling, byggkostnader samt inflation och räntenivåer. Koncernen är huvudsakligen verksam inom Storstockholm och Uppsalaregionen, och är följaktligen exponerad för framförallt den regionalekonomiska utvecklingen på dessa geografiska marknader. Av värdet på Koncernens förvaltningsfastigheter den 31 mars 2024, är 52 procent hänförliga till Storstockholm, 26 procent hänförliga till Uppsala, 13 procent hänförliga till Västsverige och 9 procent hänförliga till övriga Sverige. Exempelvis påverkar den lokala ekonomiska tillväxten sysselsättnings- och löneutvecklingen samt efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden med effekt på vakans- och hyresnivåer, särskilt

i förhållande till kommersiella lokaler. En minskad efterfrågan på den aktuella hyresmarknaden kan innebära svårigheter att hitta hyresgäster och i förlängningen minskade intäkter för Koncernen.

Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer, vilket följaktligen påverkar koncernens förvaltningsresultat då räntekostnader utgör en av Koncernens största enskilda kostnader (för perioden januari 2024 – mars 2024 uppgick Koncernens räntekostnader för lån och leasing till cirka 57,9 miljoner SEK). För effekterna på koncernen avseende förändringar i räntenivåer, se vidare riskfaktor ”*Räntekostnadsrisker*” nedan. Förändringar, och förväntningar på förändringar, av räntenivåer och inflation kan påverka avkastningskrav på fastigheter och, följaktligen, marknadsvärdet på Koncernens fastigheter, vilket i sin tur kan medföra flera negativa följd effekter (se riskfaktor ”*Värdeförändringar på Koncernens fastigheter*” ovan). Dessutom kan en negativ utveckling på fastighetsmarknaden under tiden för ett projekts genomförande leda till att Koncernens lönsamhet från projektutvecklingen reduceras, till förluster eller till att fastigheten inte kan avyttras överhuvudtaget eller endast på mindre förmånliga villkor, vilket i sin tur kan resultera i minskat fastighetsvärde och minskad avkastning

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 ”*Finansierings- och likviditetsrisker*” nedan) vara hög, medan den potentiellt negativa inverkan av enbart demografiska förändringar anses vara låg.

Projektutvecklingsrisker

En del av Koncernens affärsverksamhet består av projektutveckling. Den 31 mars 2024 hade Koncernen projekt i sin portfölj med en uppskattad uthyrbar area om 598 000 kvadratmeter, bestående av 9 441 bygggrätter, och ett totalt projektportföljvärde om cirka 27 338 miljoner SEK. Möjligheten att genomföra utvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet är beroende av att projekten kommer i produktion och slutförs, vilket i sin tur är beroende av ett antal faktorer såsom förmågan att behålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat byggnation, projektplanering, arkitektur och marknadsföring, och dessutom, att erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på godtagbara villkor. Den ekonomiska lönsamheten i sådana utvecklingsprojekt påverkas också av eventuella entreprenörers eller motparters möjlighet att överföra eventuella ökade kostnader, till exempel ökade byggkostnader, på Koncernen. Koncernens projektutveckling 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. Ett av Koncernens operativa mål är att öka antalet egenproducerade bostäder till minst 1 000 bostäder per år före utgången av 2024. Per den 31 mars 2024 uppgick den årliga produktionstakten till 612 enheter. Möjligheten att genomföra lönsam projektutveckling påverkas vidare av faktorer såsom förändringar i marknadens efterfrågan på bostäder och lokaler och priset på fastigheter i allmänhet, otillräcklig planering, analys och kostnads kontroll, förändringar i skatter och avgifter och andra faktorer som kan leda till oväntade kostnader för projekten, till lägre lönsamhet för Koncernen från projektutveckling 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 ovan nämnda riskerna inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Genova har inte någon byggverksamhet i egen regi utan är beroende av byggtreprenörer för all byggnation. Detta medför en utsatthet för Genova i förhållande till pålitligheten och förmågan hos de byggtreprenörer som Genova samarbetar med. Om Genova misslyckas med att ingå giltiga, eller ingår otydliga eller bristfälliga överenskommelser med byggtreprenörerna, kommer Genova att utsättas för risken att underleverantörerna inte levererar i enlighet med Genovas förväntningar. Kontrakterade byggtreprenörer kan också misslyckas med att fullgöra överenskomna villkor, exempelvis avseende kostnader, kvalitet och leveranstid. Sådan bristande uppfyllnad kan exempelvis bero på ekonomiska svårigheter hos berörd byggtreprenör, vilket förhindrar denne att leverera vad som överenskommits. Möjligheten att genomföra lönsamma fastighetsprojekt påverkas bland annat av att Genovas upphandlade byggtreprenader levereras och produceras enligt överenskommet pris och tidsplan, eftersom Genovas fastighetsprojekt annars kan försenas och fördyras med negativa följdverkningar för Genovas övriga verksamhet, varumärke och resultat. Under 2019 gick en byggtreprenör som arbetat på uppdrag för Genova i konkurs. Genova övertog ansvaret för att slutföra uppdraget, vilket medförde förseningar och fördyringar för Genova i det aktuella projektet. Mot bakgrund av dessa erfarenheter bedömer Bolaget att sannolikheten för att byggtreprenörer misslyckas med att leverera i enlighet med Genovas förväntan i framtiden är låg. De negativa effekterna av sådana avtalsbrott beror på bristens karaktär och orsak, den makroekonomiska faktorn och dess svårighetsgrad. Till exempel anses den potentiellt negativa inverkan av avtalsbrott på grund av ekonomisk svårighet hos berörd byggtreprenör vara hög och primärt påverka Koncernens lönsamhet och operativa verksamhet, medan den potentiellt negativa inverkan av avtalsbrott avseende kvalitet och leveranstid anses vara medelhög och primärt påverka Koncernens finansiella ställning och operativa verksamhet.

Fastighetskostnader

Koncernens driftkostnader består huvudsakligen av kostnader för värme, vatten, fastighetskötsel, renhållning och försäkring. Driftkostnaderna under en tolv månadersperiod uppgick den 31 mars 2024 till 96,6 miljoner SEK. Under räkenskapsåret 2023 uppgick Koncernens driftkostnader till 98,0 miljoner SEK. Koncernen har begränsad kontroll över dessa kostnader. I den utsträckning som ökningar i sådana kostnader inte är, direkt eller indirekt, kompenserade i enlighet med villkoren i hyresavtalen, eller genom omförhandlingar av hyresavtalen såsom i förhållande till hyresökningar, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat (se vidare riskfaktor *”Värdeförändringar på koncernens fastigheter”* ovan). Bolaget anser att sannolikheten för en ökning av de relativa driftkostnaderna (dvs. oaktat en större fastighetsportfölj och ändrad produktmix) är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som avser att upprätthålla byggnadernas ursprungliga standard och värde. I tillägg till underhållskostnader uppstår normalt ej förväntade utgifter relaterade till justeringar för hyresgäster. Den 31 mars 2024 har Koncernens underhållskostnader uppgått till 29,0 miljoner SEK på en tolv månadersperiod. Under räkenskapsåret 2023 uppgick underhållskostnader till 26,7 miljoner SEK. Oförväntade och stora renoveringsbehov kan medföra betydande utgifter 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.

Tekniska risker

Koncernens fastighetsförvaltning, projektutveckling och fastighetsförvärv är förenade med tekniska risker som inkluderar risker förenade med den tekniska statusen på 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 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 till exempel riskfaktor ”*Risker relaterade till förvärv, avyttringar och andra transaktionsrelaterade risker*” nedan.

Bolaget anser att sannolikheten för att de nämnda riskerna inträffar är medelhög. Om riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Rollfördelning och beroende av nyckelpersoner

Genovas organisation är uppbyggd kring ett antal individer med mångårig erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektutveckling, finansiering och marknadsföring. Den egna kapaciteten kompletteras med inköpta tjänster, i syfte att ge organisationen flexibilitet och kapacitet att hantera en stor projektvolym trots sin begränsade storlek. Genovas smala organisationsform kan medföra att Koncernen kan åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner avseende bland annat rollfördelning, intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller.

På grund av organisationens begränsade storlek är Koncernen och dess verksamhet vidare beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland Genovas ledande befattningshavare. Genom sin erfarenhet har dessa nyckelpersoner byggt upp goda relationer med aktörer på fastighetsmarknaden i Sverige och dessa nyckelpersoner är därför viktiga för en framgångsrik utveckling av Koncernens verksamhet.

Om Genovas rutiner brister eller leder till felaktiga beslut eller om nyckelpersoner lämnar Genova så kan det ha en medelhög negativ inverkan på Genovas operativa verksamhet. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg.

Risker relaterade till förvärv, avyttringar och transaktionsrelaterade risker

Bolagets verksamhet inbegriper fortlöpande fastighetstransaktioner. Under räkenskapsåret 2023 förvärvade Koncernen inga förvaltningsfastigheter. Under oktober 2023 avyttrade Koncernen fastigheter i Spanien för ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 400 miljoner SEK. Sådana transaktioner är förenade med risker och osäkerheter. Förvärv av fastigheter är till exempel 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 fastigheten skick. Sådana osäkerheter kan resultera i förseningar eller ökade eller oförväntade kostnader för transaktionen och att den förvärvade fastighetens värde därför blir lägre än förväntat. I samband med försäljning av fastighet finns en risk att anspråk kan framställas mot Koncernen avseende bland annat den sålda fastighetens skick och lämnade garantier

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.

Legala och regulatoriska risker

Förändrade skatteregler

Skatt är en betydande kostnadspost för Bolagen i Koncernen. Koncernens verksamhet påverkas av vid var tid gällande skatteregler och förändringar av dessa regler får således effekter för Koncernen. Förändring av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt och andra statliga pålagor samt regler rörande skattefria avyttringar av aktier skulle således kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat.

Då koncernens verksamhet är kapitalintensiv påverkas Koncernen av de nya ränteavdragsbegränsningsreglerna som trädde i kraft i Sverige den 1 januari 2019. De nya reglerna innebär en generell begränsning av

ränteavdragsrätten inom bolagssektorn genom införande av en så kallad EBITDA-regel. Begränsningen införs på så sätt att ett bolag endast ges rätt att dra av ett negativt räntenetto (skillnaden mellan bolagets avdragsgilla ränteutgifter och dess skattepliktiga ränteinkomster) motsvarande maximalt 30 procent av bolagets skattemässiga EBITDA. I samband med införandet av de generella ränteavdragsbegränsningsreglerna reducerades även bolagsskatten, i ett första steg till 21,4 procent (per den 1 januari 2019) och i ett andra steg från 21,4 till 20,6 procent (per den 1 januari 2021).

Den 31 mars 2024 uppgår Koncernens totala utestående räntebärande skuld till 6 533 miljoner SEK. Beroende på hur Koncernens kapitalstruktur och rörelseresultat ser ut i framtiden kan de nya reglerna, trots sänkningen av bolagsskattesatsen, komma att få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat.

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

Koncernen är föremål för politiska beslut som påverkar verksamheten

För att Koncernens fastigheter och byggnadsrätter ska kunna nyttjas och utvecklas på avsett sätt krävs olika tillstånd och avgöranden, bland annat, detaljplaner, bygglov och andra typer av fastighetsbildning, som beslutas av lokala myndigheter och kommuner, både på en politisk och offentlig nivå. Det finns en risk att beslut och avgöranden tar längre tid än vad som förväntats och/eller att Koncernen inte beviljas de tillstånd eller de avgöranden som behövs för att genomföra och utveckla Koncernens verksamhet på avsett sätt eller att planerade projekt endast kan genomföras till högre kostnader och/eller lägre exploateringsgrad än beräknat eller med förseningar. Detta kan även påverka värdet av 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 hög.

Fastighetsverksamhet påverkas även väsentligt av mer generella politiska beslut i form av lagar, regleringar och andra myndighetsbeslut rörande exempelvis plan- och byggprocesser, skatter och avgifter, byggkrav (i form av säkerhetskrav, miljökrav, byggnadsstandarder, materialkrav, etc.) och den reglerade hyressättningen på bostadsmarknaden. Dessa regelverk är delvis föränderliga, både till följd av politiska beslut och den rättsliga tolkningen av regelverken. Exempelvis meddelades hösten 2019 en hovrättsdom, där domstolen beslutade om hyressänkning för ett antal nyproducerade hyresrätter i Uppsala. Förändrade regelverk eller om Genovas tolkning av befintliga regelverk visar sig vara felaktig, 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 hög.

Den 1 december 2021 beslutade Sveriges riksdag att avveckla det så kallade investeringsstödet för byggande av hyresrätter och studentbostäder, där pengar ska göras tillgängliga för fastighetsutvecklare som beviljats investeringsstöd senast den 31 december 2022. Med investeringsstödet följer vissa villkor, bland annat rörande hyresnivåer (som inte får överstiga en viss normnivå), hyresgästförmedling (genom kommunala bostadsförmedlingen eller annars enligt öppna och transparenta principer) samt energianvändning. Genova har inkluderat beräkningar för beviljade investeringsstöd i sin affärsmodell för pågående projekt. Det kan dock hända att konkurrenter till Genova, som bygger i samma område som Genova, erhåller investeringsstöd vilket kan innebära lägre hyresnivåer än beräknat. I förlängningen skulle därmed ett investeringsstöd kunna få en hämmande effekt på hyresnivån i det område där även Genova har fastigheter belägna. Bolaget anser att sannolikheten för att detta inträffar är medelhög. Om det skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg, eftersom den bedöms vara geografiskt isolerad.

Avtal (såsom exploateringsavtal) och förfaranden (såsom detaljplanerprocesser) 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 Koncernen, oavsett dess sanningsenlighet, kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet. Bolaget anser att sannolikheten för att någon av riskerna inträffar är hög. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Bolaget är från tid till annan beroende av tillfälliga bygglov för att Bolaget eller dess hyresgäster ska kunna bedriva planerad verksamhet på fastighet. För det fall ett sådant tillfälligt bygglov inte skulle beviljas eller förlängas kan planerad eller pågående användning av fastighet behöva ändras eller upphöra, vilket kan ha en negativ påverkan på Bolagets förvaltningsfastighetsportfölj. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Skatterisker

Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler samt gällande praxis på skatteområdet, och i enlighet med rådgivning från skattekonsulter. Det kan dock inte uteslutas att Koncernens tolkning av tillämplig skattelagstiftning och praxis är felaktig eller att sådana regler eller praxis förändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Koncernen kan också, från tid till annan, bli föremål för skattegranskning och skatterevisioner som kan resultera i att Koncernen behöver betala ytterligare skatter, räntor eller avgifter. Revision av nu aktuellt slag kan pågå under en utdragen tidsperiod och generellt innebär detta att eventuella skattehöjningar inte kan uteslutas före dess att revisionen har avslutats. Koncernens skattesituation påverkas också av huruvida transaktioner mellan bolag inom Koncernen anses vara marknadsmässigt prissatta och huruvida Koncernens tillämpade allokeringssprinciper vid fördelning av anskaffningsvärden på fastigheter anses vara korrekta.

Vissa ledande befattningshavare har erbjudits och har förvärvat aktier i bolag inom Koncernen. 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 skatter, räntor eller avgifter påförs Koncernen.

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

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. Den 31 mars 2024 ägde Koncernen 80 förvaltningsfastigheter och utvecklingsprojekt om 9 441 bostadsbyggrätter, 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, förorening 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.

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 i kraft i januari 2018 och IFRS 16 i kraft i januari 2019, och dessa standarder är alla tillämpliga på Koncernen. 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, till exempel 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.

Finansiella risker relaterade till Genova

Finansiella åtaganden

Koncernen finansierar sin verksamhet genom räntebärande lån från kreditinstitut samt på kapitalmarknaderna genom finansiering med obligationslån. Den 31 mars 2024 uppgick Koncernens totala utestående räntebärande skuld till 6 533 miljoner SEK. Koncernens räntebärande skuld till kreditinstitut är säkerställd genom inteckningar i och pantsättning av fastigheter, internreverser och aktier i dotterbolag och genom borgensåtaganden från moderbolag. Bolag inom koncernen har också utfärdat borgensåtaganden för lån som tagits upp av bostadsrättsföreningar i förhållande till deras förvärv av utvecklingsprojekt från Koncernen. Vissa Koncernbolag

har också ställt ut garantier för lån som tagits av bostadsrättsföreningar i samband med deras förvärv av utvecklingsprojekt från koncernen.

Vissa av koncernens finansieringsavtal innehåller finansiella åtaganden. De finansiella nyckeltalen i sådana avtal påverkas, åtminstone på kort sikt, negativt när Koncernen förvärvar fastigheter som finansieras med lån från externa kreditgivare eller i händelse av värdeförsämring av Koncernens fastigheter. Om Bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen kan det leda till att lånen och även andra låneavtal, såsom Bolagets obligationslån, vilka innehåller så kallade cross default-bestämmelser (dvs. en uppsägningsgrund på grund av att en uppsägningsgrund enligt ett annat kreditavtal eller finansiellt åtagande föreligger) sägs upp till omedelbar återbetalning och att säkerheter eller garantiåtaganden realiserar av relevant kreditinstitut, vilket kan ha en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet och finansiella ställning, medföra ökade kostnader och/eller leda till att Koncernens tillgängliga tillgångar minskar. Vissa av Koncernens låneavtal föreskriver att långivaren kan säga upp avtalen i händelse av en förändring av ägarkontroll eller om den relevanta ställda säkerheten skulle försämrats, Koncernen är bland annat föremål för finansiella åtaganden i förhållande till dess soliditet och nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet. Följaktligen kan en allmän nedgång på fastighetsmarknaden (se riskfaktorerna ”*Makroekonomiska faktorer*” och ”*Värdeförändringar på Koncernens fastigheter*” ovan) leda till att Koncernen inte uppfyller sina finansiella åtaganden vilket i sin tur kan leda till att låneavtal sägs upp och att panträtter eller garantiåtaganden realiserar och/eller i övrigt påverka Bolagets verksamhet negativt.

Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är medelhög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Finansierings- och likviditetsrisker

Koncernen finansieras till stor del genom räntebärande lån från externa långivare. Den 31 mars 2024 uppgick Koncernens totala utestående räntebärande skuld till cirka 6 533 miljoner SEK. Den 31 mars 2024 uppgick den genomsnittliga räntesatsen till cirka 5,2 procent (exklusive Bolagets obligationslån och byggnadskreditiv; och inklusive sådana obligationslån och byggnadskreditiv, 5,6 procent.). En del av Koncernens verksamhet består av projektutveckling, 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 negativ 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.

Koncernens kreditfacilitet är förenad med villkor som består av dels ett antal finansiella nyckeltal och dels ett antal icke-finansiella nyckeltal. De finansiella nyckeltalen är bland annat belåningsgrad och räntetäckningsgrad. För det fall tillgången till löpande finansiering förändras (se riskfaktorn ”*Beroende av tillgängliga finansieringsalternativ*” ovan) och/eller de makroekonomiska förutsättningarna annars ändras på ett sätt som påverkar Koncernens resultat, finansiella ställning och kassaflöden (se riskfaktorn ”*Makroekonomiska faktorer*” ovan), så kan det påverka Koncernens tillgång till likvida medel negativt, vilket kan leda till ett rörelsekapitalsunderskott i Koncernen.

Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Räntekostnadsrisker

Koncernen är finansierad huvudsakligen genom räntebärande lån vid sidan av eget kapital. Räntekostnader är Koncernens största kostnadspost och uppgår till cirka 252,6 miljoner SEK för räkenskapsåret 2023. Räntekostnaderna påverkas huvudsakligen av de från tid till annan gällande räntenivåerna. Räntekostnaderna påverkas, förutom av volymen räntebärande lån, av nivån på aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Koncernens strategi avseende räntebindning. Den 31 mars 2024 uppgick Koncernens genomsnittliga räntenivå till 5.2 procent (exklusive Bolagets obligationslån och byggnadskreditiv; och inklusive sådana obligationslån och byggnadskreditiv 5.6 procent).

Marknadsräntorna påverkas huvudsakligen av den förväntade inflationstakten. De kortfristiga räntenivåerna i Sverige, såsom STIBOR med en löptid på tre månader, som utgör basen för räntans fastställande i en majoritet av Koncernens låneavtal per 31 mars 2024, påverkas huvudsakligen av Riksbankens reporänta, som är en styrmekanism i penningpolitiken. Om inflationen förväntas öka förväntas reporäntan öka och vice versa. Om räntekostnaderna skulle öka med 1 procent skulle Koncernens räntekostnader öka med cirka 65 miljoner SEK. Ju större andel av Koncernens räntebärande lån som omfattas av räntebindning och ju längre räntebindningen är, desto längre tid tar det innan en förändring av underliggande räntenivå påverkar Koncernens räntekostnader. Ökade räntenivåer och ökade räntekostnader kan leda till förändringar i marknadsvärden, förändringar i kassaflöden och fluktuationer i Koncernens resultat.

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

Kreditrisk

Koncernens befintliga och potentiella motparter, inklusive deras hyresgäster, skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlagga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser i enlighet med ingångna hyresavtal. Det kan vidare inträffa att Koncernen inte får betalt för de fastigheter som Koncernen ingått avtal om försäljning av till företag eller bostadsrättsföreningar. Inför projektstarter avseende bostadsrätter ingås även förhandsavtal avseende hyra eller förvärv av bostadsrätter. Dessa förhandsavtal är bindande i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614), men det kan inte uteslutas att de personer som ingått förhandsavtal när bostadsrätt ska tecknas saknar förmåga att betala insatsen enligt förhandsavtalet eller i övrigt inte fullgör sina skyldigheter enligt avtalet, vilket i förlängningen kan påverka de garantier som Koncernen lämnat till berörd bostadsrättsförening (se riskfaktorn *"Risker relaterade till förvärv, avyttringar och andra transaktionsrelaterade risker"* ovan). Koncernen har även ingått och kan komma att ingå föravtal avseende uthyrning av ännu inte färdigställda fastigheter. Om sådana föravtal inte följs av motparten är det inte säkert att Koncernen kan erhålla full kompensation för motpartens underlåtenhet att ingå hyresavtal i enlighet med föravtalet. Koncernens motparters möjlighet att fullfölja ingångna avtal med Koncernen påverkas av de makroekonomiska förutsättningarna (se riskfaktorn *"Makroekonomiska faktorer"* ovan), vilket kan påverka Koncernens tillgång till likvida medel negativt, samt leda till ett rörelsekapitalsunderskott i Koncernen. Bolaget anser att sannolikheten för att risken inträffar är låg. Om risken att enskild motpart ej kan fullfölja sina åtaganden mot Koncernen skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg, men den negativa inverkan ökar till hög om flera motparter hamnar i samma situation.

Bolaget anser att sannolikheten för att risken kommer att inträffa är låg, men att sannolikheten ökar betydligt i fall av en väsentlig försämring av den makroekonomiska utvecklingen.

RISKER SOM ÄR SPECIFIKA OCH VÄSENTLIGA FÖR KONVERTIBLERNA

Icke-säkerställda förpliktelser och strukturell efterställning

Konvertiblerna utgör icke-säkerställda skuldförbindelser för Bolaget. Om Bolaget blir föremål för utmätning, upplösning, avveckling, likvidation, konkurs eller annat insolvensförfarande, erhåller innehavarna av Konvertiblerna normalt betalning efter att prioriterade borgenärer, inklusive de som är obligatoriskt prioriterade enligt lag, har betalats i sin helhet. Vidare, efter att prioriterade fordringsägare har erhållit full betalning, kommer innehavarna av Konvertiblerna att ha en icke säkerställd fordran mot Bolaget för de belopp som ska betalas under eller med avseende på Konvertiblerna, vilket innebär att innehavarna av Konvertibler normalt skulle erhålla betalning *pro rata* med andra icke säkerställda fordringsägare.

Koncernen har, som en del av sin finansiering, ådragit sig skulder till kreditinstitut och andra långivare, och säkerhet i form exempelvis aktiepanter och pantbrev som ställt i relation till fastighetsägande Koncernbolag och fastigheter därmed. Sådana säkerställda lån utgör normalt en preferensfordran på det relevanta Koncernbolaget. Med förbehåll för vad som anges i Villkoren kan Bolaget eller något Koncernbolag komma att söka ytterligare finansiering, i vilket fall ytterligare pantsättningar, som en del av sådana nya lån, kan komma att lämnas. Dessutom kan bolaget behålla, tillhandahålla eller förnya säkerhet över vissa av sina nuvarande eller framtida tillgångar för att säkra bland annat banklån, antingen via bolaget självt eller något annat Koncernbolag, med säkerhetsintressen som normalt utgör en förmånlig fordran på låntagaren. Ingen nuvarande eller framtida aktieägare eller dotterbolag till Bolaget kommer att garantera Bolagets förpliktelser under Konvertiblerna.

Vidare tillåter Villkoren att Koncernen ådrar sig vissa ytterligare skulder. Om Bolagets dotterbolag ådrar sig skulder kommer rätten till betalning under Konvertiblerna vara strukturellt underordnad rätten till betalning avseende skulder som ådragits av dotterbolag till Bolaget, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på innehavarna av Konvertiblernas möjlighet till återvinning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ska inträffa är låg. Om riskerna skulle realiseras anser Bolaget att den potentiellt negativa effekten är hög.

Beroende av dotterbolag och joint ventures

En betydande del av Koncernens tillgångar och intäkter hänför sig till Bolagets dotterbolag och joint ventures. Följaktligen är Bolaget beroende av att erhålla tillräckliga intäkter relaterade till driften av och ägandet i sådana enheter för att kunna göra betalningar under Konvertiblerna. Bolagets dotterbolag och joint ventures är juridiskt separata och åtskilda från Bolaget och har ingen skyldighet att betala förfallna belopp avseende Bolagets förpliktelser och åtaganden, inklusive Konvertiblerna, eller att göra medel tillgängliga för sådana betalningar. Bolagets dotterbolags och de gemensamma företagens förmåga att göra sådana betalningar till Bolaget är beroende av, bland annat, omfattningen av tillgängliga medel hos dessa företag.

Om värdet på den verksamhet som bedrivs i dotterbolagen eller intressebolagen minskar, och/eller om Bolaget inte erhåller tillräckliga intäkter från sina dotterbolag och intressebolag, kan en investerares möjlighet att erhålla betalning enligt Villkoren 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.

Konvertiblernas likviditet och, i tillämpliga fall andrahandsmarknaden

Konvertiblerna kanske inte alltid handlas aktivt och det finns en risk att det inte alltid kommer att finnas en likvid marknad för handel med konvertiblerna. Detta kan leda till att konvertibelinnehavarna inte kan sälja sina Konvertibler när så önskas eller till en prisnivå som möjliggör en vinst jämförbar med liknande investeringar på en aktiv andrahandsmarknad. Brist på marknadslikviditet kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet för

Konvertiblerna. Vidare kan det nominella värdet på Konvertiblerna inte vara vägledande jämfört med marknadspriset på Konvertiblerna. Det bör även noteras att det under en viss tidsperiod kan vara svårt eller omöjligt att sälja Konvertiblerna på rimliga villkor, eller överhuvudtaget, på grund av till exempel kraftiga prisfluktuationer, stängning av den relevanta marknaden eller handelsrestriktioner på marknaden.

Bolaget anser att sannolikheten för att risken kommer att inträffa är hög. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Beskattning av Konvertiblerna

Skattebehandlingen kan variera beroende på typ av investerare och skattelagstiftning i olika jurisdiktioner, och det finns en risk att innehavare av Konvertibler är eller i framtiden kan bli föremål för beskattning som inte är tillämplig på aktieägare i Bolaget.

Investerare i Konvertiblerna bör konsultera med sina egna professionella rådgivare för skatterådgivning eller annan professionell rådgivning i detta avseende. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken skall inträffa är medelhög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa effekten är medelhög.

Begränsat skydd mot utspädning för innehavare av Konvertibler

Vi utnyttjande av konverteringsrätt av en innehavare av Konvertiblerna kommer Bolaget att emittera det relevanta antalet aktier till den berörda innehavaren av Konvertibler på och per den relevanta konverteringsdagen i enlighet med Villkoren. Konverteringskursen till vilken Konvertiblerna faktiskt kommer att konverteras till aktier kan komma att justeras, bland annat i händelse av sammanläggning av aktier, uppdelning av aktier, företrädesemissioner, kapitalutdelningar och fondemissioner, men endast i de situationer och endast i den utsträckning som anges i Villkoren. Det finns inget krav på att det ska ske en justering för varje bolagshändelse eller annan händelse som kan påverka värdet på aktierna. Händelser för vilka ingen justering görs kan påverka värdet på aktierna och därmed negativt påverka värdet på Konvertiblerna.

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

KONVERTIBLERNA I KORTHET

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Konvertiblerna. Avsnittet gör inte anspråk på att vara heltäckande eller inkludera alla detaljer om Konvertiblerna. Presumptiva investerare bör därför noggrant överväga all information i detta Prospekt i sin helhet, inklusive de dokument som införlivas i Prospektet genom hänvisning, och de fullständiga Villkoren för Konvertiblerna som ingår i avsnittet ”Villkor”, innan ett beslut fattas om att investera i Konvertiblerna.

Skattelagstiftningen i investerarens hemvistland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från Konvertiblerna. Beskattning av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild konvertibelinnehavares specifika situation. Varje Konvertibelinnehavare bör därför rådfråga en skatterådgivare för information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet.

Allmänt

Emittent.....	Genova Property Group AB (publ), org. nr. 556864-8116.
Beslut, bemyndiganden och godkännanden	Emittentens styrelse beslutade att emittera Konvertiblerna den 12 mars 2024 baserat på bemyndiganden som beslutades på årsstämman den 3 maj 2023.
Konvertiblerna	Seniora icke-säkerställda konvertibler med ett sammanlagt nominellt belopp om 200 000 000 SEK som förfaller 19 mars 2029.
Konvertiblernas egenskaper	Konvertiblerna utgör skuldförbindelser, var och en av det slag som anges i 1 kap. 3 § Lagen om kontoföring av finansiella instrument, utgivna av Bolaget mot vederlag som ger innehavaren rätt eller skyldighet att helt eller delvis byta sin fordran mot aktier i Bolaget, enligt 15 kap. aktiebolagslagen (2005:551).
Antal Konvertibler	Totalt kommer 160 Konvertibler att tas upp till handel på listan för konvertibla lån på Nasdaq Stockholm.
ISIN.....	SE0021630308.
Likviddag	19 mars 2024.
Pris	Samtliga Konvertibler som emitterats på Likviddagen har emitterats till en emissionskurs om 100,00 procent av det nominella beloppet.
Ränta	Ränta på Konvertiblerna utgår med en fast årlig ränta om 6,75 procent.
Ränteförfallodag.....	Kvartalsvis i efterskott den 19 mars, 19 juni, 19 september och 19 december varje år (med första ränteförfallodag den 19 juni 2024 och den sista ränteförfallodagen på förfallodagen, 19 mars 2029).
Förfallodag	19 mars 2029.
Nominellt Belopp.....	Det initiala nominella beloppet för varje Konvertibel är 1 250 000 SEK och det längsta tillåtna investeringen vid utfärdandet av Konvertiblerna var 1 250 000 SEK.

Valör	Konvertiblerna är denominerade i SEK.
Konvertiblernas status.....	Konvertiblerna utgör direkta, generella, ovillkorade, icke-eftersädda och icke-säkerställda förpliktelse för Emittenten och ska alltid rangordnas, åtminstone <i>pari passu</i> med alla direkta, generella, ovillkorade, icke-eftersädda och icke-säkerställda förpliktelser för Emittenten, förutom de förpliktelser som är obligatoriskt föredragna enligt lag, och utan något företräde bland dem.
Nettolikvid	Den totala nettolikviden förväntas uppgå till 196 miljoner SEK och de totala kostnaderna för emissionen förväntas uppgå till 4 miljoner SEK.
Användning av likvid.....	Ett belopp motsvarande nettolikviden från Konvertibelemissionen ska användas för allmänna företagsändamål (inklusive investeringar, refinansiering av befintliga skulder, kapitalutgifter och förvärv).
Konvertering	Konvertibelinnehavarna har rätt att påkalla konvertering av vissa eller samtliga av sina Konvertibler, i enlighet med Villkoren. Den initiala konverteringskursen per aktie är 48,10 SEK, vilket motsvarar en premie om cirka 31,78 procent. Konverteringskursen är föremål för justeringar under de omständigheter som beskrivs i villkor 10 (<i>Konvertibelinnehavares rättigheter i samband med en särskild händelse</i>) och 15 (<i>Omräkning av konverteringskursen etc</i>) i Villkoren.
Rättigheter förenade med Konvertiblerna	Innehav av Konvertiblerna berättigar inte konvertibelinnehavaren till utdelning och inte heller rätt till närvaro eller rösträtt på bolagsstämma i Bolaget. Vidare medför Konvertiblerna varken företrädesrätt, rätt till andel i Bolagets vinst eller rätt till andel i eventuellt överskott vid likvidation. De aktier som tillkommer genom konvertering ska ge rätt till utdelning, värdeöverföring eller betalningar och andra rättigheter med avstämningsdag eller annan förfallodag för fastställandet eller berättigandet som infaller på eller efter den dagen aktierna registrerats i den relevanta aktiebok som förs av Euroclear Sweden AB efter registrering av aktierna hos Bolagetsverket, vid vilken tidpunkt registrering i Avstämningsregistret blir slutlig, och i övrigt enligt vad som anges i Villkoren.
Utspädning	Konvertiblerna kommer, vid full konvertering, medföra en utspädning om cirka 8 procent av det totala antalet utestående aktier och röster i Bolaget beräknat efter konvertering.
Information om de underliggande aktierna.....	De underliggande aktierna i Konvertiblerna är för närvarande upptagna till handel på Nasdaq Stockholm under Bloomberg-tickern "GPG" med ISIN SE0007184189 (exklusive, för undvikande av tvivel, preferensaktier emitterade av Bolaget). Ytterligare information om de underliggande aktierna kan erhållas på Bolagets webbplats: www.genova.se .

Förtida inlösen

Clean up-händelse	Vid inträffandet av en "Clean up-händelse" enligt villkor 12 (<i>Förtida inlösen i händelse av en Clean up-händelse</i>) i Villkoren, ska Bolaget ha rätt att lösa in de återstående Konvertiblerna i förtid fram till och med dagen för inlösen till ett belopp per Konvertibel motsvarande det nominella beloppet, tillsammans med upplupen ränta.
-------------------------	--

Förtida återköp

Särskild Händelse.....	Vid inträffandet av en "Särskild Händelse" (en Ägarförändring, en Avnotering eller ett Noteringsfel), allt enligt definitionen i Villkoren, ska varje konvertibelinnehavare ha rätt att begära att alla, eller endast vissa, av dess Konvertibler återköps före förfallodagen (varvid Bolaget ska ha skyldighet att återköpa sådana Konvertibler) till ett pris per Konvertibel motsvarande 101 procent av det nominella beloppet tillsammans med upplupen men obetald ränta på den dag infaller tjugo (20) Bankdagar efter utgången av "Meddelandeperioden Avseende Särskild Händelse", i enlighet med villkor 10 (<i>Konvertibelinnehavares rättigheter i samband med en Särskild Händelse</i>) i Villkoren.
Ägarförändring.....	En "Ägarförändring" avser att en Aktieägare eller en grupp av aktieägare i Bolaget som agerar tillsammans, direkt eller indirekt (inklusive genom förvärv, fusion etc.) har förvärvat rätt att på bolagsstämma i Bolaget avge mer än 50,00 procent av antalet röster.
Avnotering	En "Avnotering" innebär att en händelse eller en serie av händelser inträffar varigenom: (a) Bolagets aktier inte är noterade på en reglerad marknad eller handeln med Bolagets aktier på den relevanta reglerade marknaden är suspenderad under en period om femton (15) på varandra följande Bankdagar; eller (b) Konvertiblerna, när Konvertiblerna är upptagna till handel på en reglerad marknad och/eller en MTF, inte längre är upptagna till handel eller noterade därpå (dock med beaktande av regler och föreskrifter (såsom ändrade från tid till annan) för den relevanta reglerade marknaden och/eller MTF (såsom tillämpligt), och Euroclear Sweden AB förhindrar handel i Konvertiblerna i nära anslutning till inlösen av Konvertiblerna), förutsatt att Konvertiblerna kan avnoteras från en MTF i samband med upptagande till handel av Konvertiblerna på en reglerad marknad.
Noteringsfel.....	Ett "Noteringsfel" avser en situation där Konvertiblerna inte har upptagits till handel på en reglerad marknad eller en MTF inom sextio (60) kalenderdagar efter Likviddagen.

Åtaganden

Allmänna åtaganden.....	<p>Villkoren innehåller ett antal åtaganden som begränsar Emittentens och andra Koncernbolags möjligheter, inklusive bland annat:</p> <ul style="list-style-type: none">• åtagande att uppta Konvertiblerna till handel på Nasdaq Stockholm;• åtagande att följa alla lagar och förordningar som är tillämpliga från tid till annan;• åtagande att distribuera information till obligationsinnehavarna; och• åtagande att underrätta agenten om vissa händelser. <p>Var och en av dessa åtaganden är föremål för betydande undantag och kvalifikationer. Se Villkoren för Konvertiblerna för mer information.</p>
-------------------------	--

Övrigt

Överlåtelsebegränsningar.....	<p>Konvertiblerna är fritt överlåtbara. Konvertibelinnehavarna kan vara föremål för begränsningar i fråga om köp eller överlåtelse med avseende på de Konvertiblerna enligt lokala lagar som en konvertibelinnehavare lyder under (på grund av, t.ex. sin nationalitet, sin hemvist, sin registrerade adress eller sin(a) plats(er) för verksamhet). Konvertiblerna har inte, och kommer inte, att registreras enligt Securities Act eller värdepapperslagarna i någon annan jurisdiktion.</p>
Kreditbetyg.....	<p>Konvertiblerna har inte tilldelats något kreditbetyg.</p>
Upptagande till handel	<p>Ansökan om upptagande till handel av Konvertiblerna på listan för konvertibla lån på Nasdaq Stockholm, en reglerad marknad, kommer att lämnas in i samband med Finansinspektionens godkännande av detta Prospekt. Tidigaste datum för upptagande till handel av Konvertiblerna på Nasdaq Stockholm är omkring den 16 maj 2024. De totala kostnaderna för upptagande till handel av Konvertiblerna beräknas uppgå till cirka 250 000 SEK.</p>
Företrädande av Konvertibelinnehavarna	<p>Intertrust (Sweden) AB, org. nr. 556625-5476, agerar som agent för innehavarna av Konvertiblerna och alla andra ärenden inom sin behörighet eller skyldighet i enlighet med Villkoren.</p> <p>Genom att förvärva Konvertibler, bekräftar varje efterföljande konvertibelinnehavare sådan utnämning och sådant tillstånd för agenten att agera å dess vägnar, på villkoren, inklusive agentens rättigheter och skyldigheter, som anges Villkoren. Villkoren finns tillgängliga på agentens kontor med adress, Sveavägen 9, 10:e våning, 111 57 Stockholm, Sverige, under normala affärstider samt på agentens webbplats, www.intertrustgroup.com.</p>
Tillämplig lag.....	<p>Konvertiblerna regleras av svensk lag.</p>

Preskription.....	Rätten att erhålla återbetalning av Konvertiblernas kapitalbelopp preskriberas och upphör att gälla tio (10) år från förfallodagen. Rätten att erhålla betalning av ränta preskriberas och upphör att gälla tre (3) år från relevant förfalldag för betalning.
Clearing- and avvecklingssystem	Konvertiblerna är anslutna till det kontobaserade systemet hos Euroclear Sweden AB, org. nr. 556112-8074, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige. Detta innebär att Konvertiblerna registreras för konvertibelinnehavarnas räkning på deras respektive depåkonto. Inga fysiska Konvertibler har utfärdats eller kommer att utfärdas. Betalning av kapitalbelopp, ränta och, i förekommande fall, kupongskatt kommer att ske genom Euroclear Sweden AB:s värdeandelssystem.
Riskfaktorer.....	Att investera i Konvertiblerna innebär betydande risker och potentiella investerare bör läsa avsnittet <i>Riskfaktorer</i> för en redogörelse av vissa av de faktorer som de noggrant bör överväga innan de beslutar sig för att investera i Konvertiblerna.

BESKRIVNING AV EMITTENTEN OCH KONCERNEN

Översikt av Emittenten

Företagsnamn	Genova Property Group AB (publ)
Org. nr.	556864-8116
LEI-kod	549300EJ67GY3FS4IN91
Registreringsdatum.....	16 september 2011
Plats för registrering	Sverige
Bildande	25 augusti 2011
Rättslig form.....	Svenskt publikt aktiebolag
Jurisdiktion och lagar	Emittenten är registrerad hos Bolagsverket och bedriver sin verksamhet enligt svensk lag inklusive, men inte begränsat till, den aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554).
Säte.....	Stockholm, Sweden
Huvudkontor och besöksadress .	Smålandsgatan 12, 111 46, Stockholm, Sverige
Telefonnummer	+46 (0)8-124 443 60
Webbplats.....	www.genova.se (informationen som tillhandahålls på Emittentens webbplats utgör inte en del av detta Prospekt och har inte uttryckligen granskats eller godkänts av Finansinspektionen, om den inte uttryckligen införlivas genom hänvisning i Prospektet)
Verksamhetsföremål.....	Bolaget ska bedriva fastighetsinvesteringar och fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet.

Historik och utveckling

Bolagets juridiska och kommersiella namn är Genova Property Group AB (publ) och är ett svenskt fastighetsbolag med säte i Stockholms kommun, med org. nr. 556864-8116. Bolaget bildades den 25 augusti 2011 och registrerades hos Bolagsverket den 16 september 2011. Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget bedriva fastighetsinvesteringar och fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet. Koncernens verksamhet startade 2006 som ett mindre fastighetsbolag med en mindre fastighetsportfölj. Bolaget är idag ett aktivt fastighetsbolag med långsiktiga ägare och en väl positionerad fastighets- och projektportfölj med fokus på de växande regionerna Stockholm och Uppsala samt vissa andra expansiva regioner i Sverige. Bolagets stamaktier är noterade på Nasdaq Stockholms huvudmarknad sedan den 30 juni 2020.

Affärsverksamhet

Allmänt

Koncernens affärsidé är att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsportföljen med kostnadseffektiv projektutveckling av främst hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning. Stabil intjäning från befintlig fastighetsportfölj bidrar till flexibilitet och en balanserad finansiell riskprofil.

Affärsverksamhet

Genova är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter långsiktigt, hållbart och med stort engagemang. Den stora portföljen av egna byggrätter säkerställer koncernens långsiktiga tillväxt och en fortsatt stabil utveckling av fastighetsbeståndet. Genovas huvudmarknader är tillväxtregionerna Storstockholm och Uppsala. Bolaget äger fastigheter även på andra tillväxtorter, bland annat i Västsverige. Koncernen säkerställer en långsiktig och stabil tillväxt av sin portfölj av förvaltningsfastigheter genom Koncernens stora portfölj av byggrätter. Utöver eget kapital finansieras Genovas verksamhet till stor del av lån från kreditinstitut, varvid räntekostnader är en av koncernens största kostnadsposter. Vid tidpunkten för detta Prospekt har Bolaget, utöver Konvertiblerna, emitterat icke-seniora gröna obligationer med rörlig ränta med ISIN SE0015245519 och seniora icke-säkerställda gröna obligationer med rörlig ränta med ISIN SE0018397705. Vidare har Genova efter utgången av räkenskapsåret 2023 tecknat en ränteswap om 500 miljoner SEK med en fast ränta om 2,58 procent som löper ut i januari 2030.

Koncernen bedriver verksamhet dels inom förvaltning av fastigheter dels inom nyproduktion. Koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter består till största delen av kommersiella fastigheter, detaljhandelsbutiker, kontorsbyggnader och lager samt samhällsfastigheter. Genovas förvaltningsfastigheter genererar stabila kassaflöden och bidrar genom löpande förädling och utveckling av byggrätter till att säkerställa bolagets långsiktiga tillväxt. Koncernen äger även fastigheter med pågående planering för framtida hyreslägenheter kombinerat med samhällsfastigheter, främst i nya stadsdelar, och driver flera utvecklingsprojekt i olika faser. Under räkenskapsåret 2023 växte Genova organiskt genom färdigställda projekt med hyresbostäder och kommersiella lokaler. Per den 31 mars 2024 uppgift det sammanlagda värdet av Koncernens fastighetsportfölj till 10 059 miljoner SEK (i relation till Koncernens totala tillgångar om 11 770 miljoner SEK).

Den 31 mars 2024 ägde koncernen 80 förvaltningsfastigheter med ett marknadsvärde om cirka 7 704 miljoner SEK, fördelat på cirka 350,3 tusen kvadratmeter, med cirka 450 hyreskontrakt och en genomsnittlig hyresperiod om 5,1 år. De tio största hyresgästerna stod för 32 procent av de kontrakterade hyresintäkterna. Koncernen är huvudsakligen verksam i Storstockholm och Uppsala och är följaktligen huvudsakligen exponerad mot den regionala ekonomiska utvecklingen på dessa geografiska marknader. Värdet på Koncernens förvaltningsfastigheter per den 31 mars 2024 är till 52 procent hänförligt till Storstockholm, 26 procent hänförligt till Uppsala, 13 procent hänförligt till Västsverige och resterande 9 procent hänförligt till övriga regioner i Sverige.

Per den 31 mars 2024 ägde koncernen andelar i fyra joint ventures, SBBGenova Gåshaga, SBBGenova Nackahusen, GenovaRedito och Greenova, samt indirekt andelar i ett antal intressebolag genom ägandet av Järngrinden. I joint venture-företagen finns totalt 18 kassaflödesgenererande fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om cirka 2 000 miljoner SEK, varav koncernens andel uppgår till cirka 1 000 miljoner SEK.

Väsentliga avtal

Under en period av två år omedelbart före offentliggörandet av detta Prospekt har varken Koncernen eller någon av dess närstående enheter har ingått några väsentliga avtal som inte ingår i den löpande verksamheten och som kan påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina skyldigheter enligt Konvertiblerna.

Väsentliga investeringar

Under perioden från den 31 december 2023 till dagen för detta Prospekt har Bolaget inte vidtagit några väsentliga investeringar. Per dagen för detta Prospekt har Bolaget inga pågående väsentliga investeringar och Bolaget har heller inte gjort några fasta åtaganden avseende väsentliga investeringar.

Översikt av Koncernen

Emittenten är moderbolaget i Koncernen, som per den 31 mars 2024 består av 186 direkt eller indirekt helägda dotterbolag.

Eftersom Bolaget är ett holdingbolag för koncernen, utförs den huvudsakliga affärsverksamheten som bedrivs av Koncernen av bolagets rörelsedrivande dotterbolag. Den affärsverksamhet som bedrivs av Koncernen beskrivs nedan.

Eftersom majoriteten av Koncernens intäkter härrör från Emittentens operativa dotterbolag är Emittenten dessutom beroende av sina dotterbolag för att generera vinst och kassaflöde och för att uppfylla sina skyldigheter enligt Villkoren.

Händelser i närtid som är specifika för Emittenten

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

Väsentliga negativa förändringar, betydande förändringar och trendinformation

Det har inte skett någon väsentlig negativ förändring av utsikterna för Emittenten sedan slutet av det senaste räkenskapsåret för vilket Koncernen har publicerat årlig finansiell information, vilket är den konsoliderade reviderade årsredovisningen för perioden 1 januari till 31 december 2023, till datumet för detta Prospekt.

Det har inte skett några väsentliga förändringar i Koncernens finansiella resultat sedan slutet av den senaste räkenskapsperioden för vilken Koncernen har offentliggjort finansiell information, vilket är delårsrapporten för perioden 1 januari till 31 mars 2024, till datumet för detta Prospekt.

Det har inte skett några väsentliga förändringar i Koncernens finansiella ställning sedan slutet av den senaste räkenskapsperioden för vilken Koncernen har offentliggjort finansiell information, vilket är delårsrapporten för perioden 1 januari till 31 mars 2024, till datumet för detta Prospekt.

Det nuvarande ekonomiska läget med förändrade och osäkra makroekonomiska faktorer kommer sannolikt att ha en väsentlig inverkan på Emittentens utsikter för det innevarande räkenskapsåret (se riskfaktorn ”*Makroekonomiska faktorer*”). Utöver det ovan nämnda har det inte förekommit några trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som rimligen kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Emittentens utsikter för det innevarande räkenskapsåret.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Koncernen har inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet sådana förfaranden som är pågående eller överhängande och som Emittenten är medveten om) under de senaste tolv (12) månaderna från dagen för detta Prospekt, som kan få, eller som nyligen har fått, betydande effekter på Emittentens och/eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Kreditbetyg

Emittenten har inte tilldelats något kreditbetyg.

Utdelningspolicy

Emittentens övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom investeringar i nybyggnation och befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på aktier. Långsiktigt ska utdelningen på aktierna uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet hänförligt till aktier. Emittenten har inte lämnat någon utdelning för det senaste räkenskapsåret.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARSTRUKTUR

Ägarstruktur

Per den 31 mars 2024 var aktieägare som innehade mer än 5,00 procent av aktierna i Emittenten:

Aktieägare	Stamaktier	Aktiekapital (%)	Rösträtt (%)
Micael Bile (genom bolag)	17 814 999	39,06	39,06
Andreas Eneskjöld (genom bolag)	7 600 000	16,66	16,66
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 510 927	7,70	7,70
Swedbank Robur Fonder	3 400 000	7,45	7,45
Avanza Pension	3 041 894	6,67	6,67

Tidigare huvudägare Micael Bile och Andreas Eneskjöld är, genom sina respektive bolag, Bolagets största aktieägare.

Såvitt Bolaget känner till, finns det ingen person eller personer som agerar tillsammans som har kontroll över Bolaget, där ”kontroll” innebär att förvärva eller kontrollera, direkt eller indirekt, mer än femtio (50,00) procent av rösterna i Bolaget eller rätten att, direkt eller indirekt, utse eller avsätta hela eller en majoritet av styrelseledamöterna i Bolagets styrelse.

För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas, följer Bolaget aktiebolagslagen. Dessutom agerar Bolaget i enlighet med styrelsens arbetsordning och instruktioner för verkställande direktören som antagits av Bolaget. Eftersom dess aktier handlas på Nasdaq Stockholm, följer Bolaget även reglerna för denna marknadsplats samt Svensk kod för bolagsstyrning.

Aktiekapital

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 40 800 000 SEK och högst 163 200 000 SEK fördelat på lägst 34 000 000 aktier och högst 136 000 000 aktier. Per dagen för detta Prospekt uppgår aktiekapitalet i Bolaget till 54 735 994,80 SEK fördelat på totalt 45 613 329 aktier och röster. Bolagets aktier är denominerade i SEK och har ett kvotvärde om 1,2 SEK.

Enligt Bolagets bolagsordning kan aktier ges ut två aktieslag, preferensaktier och stamaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst och har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Vid tidpunkten för detta Prospekt är alla 45 613 329 utgivna aktier i Bolaget stamaktier. Samtliga aktier i Bolaget är utgivna enligt svensk rätt och är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Bolagets stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm Nordic Mid Cap och noterades den 30 juni 2020. ISIN-koden för Bolagets stamaktier är SE0007184189 och handlas under kortnamnet ”GPG”.

Aktieägaravtal

Såvitt Emittenten känner till finns det inga aktieägaravtal eller andra avtal som skulle kunna resultera i en ägarförändring av Emittenten.

Incitamentsprogram

Vid årsstämman den 3 maj 2023 beslutades om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 85,90 SEK per stamaktie under perioden

från och med den 1 juli 2026 till och med det datum som infaller trettio (30) kalenderdagar därefter. 400 000 teckningsoptioner har tecknats av bolagets dotterföretag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlätit 396 000 teckningsoptioner till anställda och konsulter i bolaget. Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion.

Vid årsstämman den 7 maj 2021 beslutades om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 125 kronor och 10 öre per stamaktie under perioden från och med den 20 juni 2024 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter. 400 000 teckningsoptioner har tecknats av bolagets dotterföretag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlätit 400 000 teckningsoptioner till anställda och konsulter i bolaget. Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion.

Information om uppköpserbudanden

Enligt lag (2006:451) om offentlig uppköpserbudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstantalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad ("Målbolaget"), och som genom förvärv av aktier i Målbolaget ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstantalet för samtliga aktier i Målbolaget, omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i Målbolaget är, och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende resterande aktier i Målbolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i Målbolaget. Ägare till resterande aktierna har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsägaren. Förfarandet för inlösen av minoritetsägarnas aktier regleras närmare i aktiebolagslagen (2005:551).

Aktierna i Genova är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet vid tidpunkten för detta Prospekt. Inget offentligt uppköpserbudande har lämnats avseende Bolagets aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

STYRELSEN, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

Allmänt

Bolagets styrelse består för närvarande av sex ledamöter. VD och CFO är ansvariga för Bolagets löpande förvaltning och verksamhet, rapporter till styrelsen och är skyldiga att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt förse styrelsen med beslutsunderlag. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD följer av svensk lag och framgår av styrelsens arbetsordning och VD-instruktion.

Styrelsen och de ledande befattningshavarna kan kontaktas genom Bolaget på dess huvudkontor på Genova Property Group AB (publ), Smålandsgatan 12, 111 46, Stockholm, Sverige. Information om styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna, inklusive väsentliga åtaganden utanför Bolaget, som är relevanta för Bolaget, anges nedan.

Styrelsen

Information om styrelseledamöterna i Emittenten, inklusive betydande uppdrag utanför Koncernen som är relevanta för Emittenten, anges nedan.

Namn	Titel	Aktieäggande
Mikael Borg	Ordförande	77 790 stamaktier
Micael Bile	Styrelseledamot	17 814 999 stamaktier
Andreas Eneskjöld	Styrelseledamot	7 600 000 stamaktier
Erika Olsén	Styrelseledamot	-
Maria Rankka	Styrelseledamot	12 500 stamaktier
Anette Asklin	Styrelseledamot	1 500 stamaktier

Mikael Borg, född 1976

Mikael Borg har varit styrelseordförande sedan 2019. Nuvarande väsentliga åtaganden utanför Koncernen är: Styrelseordförande för Gernandt & Danielsson Advokatbyrå AB, styrelseledamot i Eitrium AB, styrelseledamot Lyvia Group AB (publ) och styrelseledamot Curitas Ventures AB. Åtaganden utanför Koncernen de senaste fem åren är: Styrelseordförande för Äleven Group AB och styrelseledamot i Mirovia Holding AB.

Mikael Borg äger 77 790 stamaktier i Emittenten (genom MLBG Advokat AB).

Mikael Borg är oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Micael Bile, född 1962

Micael Bile har varit styrelseledamot sedan 2014. Nuvarande väsentliga åtaganden utanför Koncernen är: Styrelseledamot i Tranviks udde AB (med uppdrag i dotterbolag). Åtaganden utanför Koncernen de senaste fem åren är: Styrelseledamot i Ekolsund Projekt AB och styrelsesuppleant i Svartrosen Invest AB.

Micael Bile äger 17 814 999 stamaktier i Emittenten (genom Tranviks udde AB och ränteobligationer till ett nominellt värde av 10 000 000 SEK (genom Svealp Invest AB).

Micael Bile är oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Andreas Eneskjöld, född 1973

Andreas Eneskjöld har varit styrelseledamot sedan 2014. Nuvarande väsentliga åtaganden utanför Koncernen är: Styrelseledamot i Manacor Capital AB, Manacor Group AB (samt uppdrag i dotterbolag), Novier AB och Novier Real Estate AB samt styrelsesuppleant i madene AB. Åtaganden utanför Koncernen de senaste fem åren är: Extern verkställande direktör i Företagsparken Norden Holding AB (publ) med befattningar i dotterbolag.

Andreas Eneskjöld äger 7 600 000 stamaktier i Emittenten (genom helägda bolaget Manacor Group AB).

Andreas Eneskjöld är oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Erika Olsén, född 1976

Erika Olsén har varit styrelseledamot sedan 2017. Nuvarande väsentliga åtaganden utanför Koncernen är: Partner på Areim. Styrelseordförande i Magnolia Bostad AB. Styrelseledamot i AOE Storön AB och Diös Fastigheter AB. Styrelsesuppleant i Marigold AB. Åtaganden utanför Koncernen de senaste fem åren är: Styrelseordförande i HAM Nordic AB.

Erika Olsén äger inga aktier i Emittenten.

Erika Olsén är Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning och dess större aktieägare.

Maria Rankka, född 1975

Maria Rankka har varit styrelseledamot sedan 2019. Nuvarande väsentliga åtaganden utanför Koncernen är: Styrelseordförande i Cellcolabs AB och Ethos International – Return on your social responsibility AB. Styrelseledamot i, Arlandastad Group AB, Creades AB, Medoma AB och Sveab Holding AB. Maria är också ledamot i Ingenjörsvetenskapsakademin. Åtaganden utanför Koncernen de senaste fem åren är: Styrelseledamot i ABC Labs AB, Cirkör Aktiebolag, Internationella Engelska Skolan i Sverige AB, Internationella Engelska Skolan i Sverige Holdings II AB, Silver Life AB (samt uppdrag i dotterbolag) och Swedish StromaBio AB. Ledamot i Stiftelsen The Global Village Foundation och suppleant i BRNSWK Nordic AB.

Maria Rankka äger 12 500 stamaktier i Emittenten.

Maria Rankka är oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning och dess större aktieägare.

Anette Asklin, född 1961

Anette Asklin har varit styrelseledamot sedan 2021. Nuvarande väsentliga åtaganden utanför Koncernen är: Styrelseordförande i Aranäs AB och Jernhusen AB, styrelseledamot i Fabege AB, Elof Hansson Holding AB och Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet. Åtaganden utanför Koncernen de senaste fem åren är: Styrelseordförande i Aros Kapital AB, Berg Dahlgren Intressenter AB (samt uppdrag i dotterbolag), GU Ventures AB, RO-gruppen Förvaltning AB och Inhouse Tech i Göteborg AB. Styrelseledamot i Asklin Consulting AB.

Anette Asklin äger 1 500 stamaktier i Emittenten.

Anette Asklin är oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning och dess större aktieägare.

Ledande befattningshavare

Information om ledande befattningshavare för Emittenten anges nedan.

Michael Moschewitz, född 1980

Michael Moschewitz har varit VD sedan 2017 (anställd sedan 2014). Nuvarande väsentliga åtaganden utanför Koncernen är: Styrelseledamot i MayNoo AB. Åtaganden utanför Koncernen de senaste fem åren är:

Styrelseordförande i Fastator Sicklaön Holding AB (samt uppdrag i dotterbolag). Styrelseledamot i Nyfosa Danmarks-Kumla 8:31 Fastighets AB, Nyfosa Boländerna 21:4 Fastighets AB, Nyfosa Gördelmakaren 5 Fastighets AB, Nyfosa Lännersta 15:33 Fastighets AB och Nyfosa Skarpnäs 6:12 Fastighets AB. Styrelsesuppleant i JEB Sverige AB och Bostadsrättsföreningen Sjöhästen 25.

Michael Moschewitz äger 2 160 000 stamaktier och 68 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 (ägda via MayNoo AB) samt 69 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024 i Emittenten.

Henrik Zetterström, född 1971

Henrik Zetterström har varit CFO sedan 2023. Åtaganden utanför Koncernen de senaste fem åren är: Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen J-30.

Henrik Zetterström äger 1 000 stamaktier och 40 800 teckningsoptioner av serie 2023/2026 i Emittenten.

Anna Molén, född 1979

Anna Molén är chef för stadsutveckling, anställd sedan 2018.

Anna Molén äger 470 stamaktier, 40 800 teckningsoptioner av serie 2023/2026 och 44 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024 i Emittenten.

Anna-Karin Malmqvist, född 1988

Anna-Karin Malmqvist är chef för bostadsförvaltning, anställd sedan 2021. Nuvarande väsentliga åtaganden utanför Koncernen är: Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Skuru Udde. Åtaganden utanför Koncernen de senaste fem åren är: Styrelseledamot i AFF Service AB.

Anna-Karin Malmqvist äger 508 aktier, 40 800 teckningsoptioner av serie 2023/2026 och 10 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024 i Emittenten.

Henrik Raspe, född 1973

Henrik Raspe är chef för projektutveckling, anställd sedan 2016. Nuvarande väsentliga åtaganden utanför Koncernen är: Styrelseledamot i Cedest AB. Åtaganden utanför Koncernen de senaste fem åren är: Styrelseledamot i Henrik Raspe Design AB och Novier Property Group AB. Styrelsesuppleant i Preteritum AB.

Henrik Raspe äger 204 955 stamaktier och 40 800 teckningsoptioner av serie 2023/2026 (ägda via bolag) samt 44 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024.

Henrik Sandström, född 1976

Henrik Sandström är chef för fastigheter, anställd sedan 2017. Åtaganden utanför Koncernen de senaste fem åren är: Styrelseledamot i Fastator Sicklaön Holding AB (samt uppdrag i dotterbolag).

Henrik Sandström äger 5 500 stamaktier, 40 800 teckningsoptioner av serie 2023/2026 och 44 000 teckningsoptioner av serie 2021/2024.

Övrig upplysning avseende styrelse och ledande befattningshavare

Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Bolaget (i) dömts till bedrägerirelaterade mål, (ii) försatts i konkurs, ställts under konkursförvaltning, försatts i likvidation eller varit styrelseledamot eller ledande befattningshavare i ett företag som försatts i konkurs, ställts under konkursförvaltning eller försatts i likvidation, (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för ett brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkesorganisationer), eller (iv) av domstol förbjöds att

ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Intressekonflikter inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan

Per den 31 mars 2024, innehar Micael Bile och Andreas Eneskjöld, via deras respektive bolag, 39,06 procent av aktiekapitalet och rösterna respektive 16,66 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget. Därmed har de ekonomiska intressen och ett bestämmande inflytande över Bolaget, i förekommande fall. Såvitt Emittenten känner till finns det ingen som kontrollerar Emittenten, direkt eller indirekt, genom ägande eller genom att kontroll utövas av flera personer tillsammans.

Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget äger, direkt eller indirekt, aktier i, eller har uppdrag i, andra företag på den svenska fastighetsmarknaden. Det kan således uppstå situationer där ovan nämnda personer kan ha intressen som står i konflikt med Koncernens intressen. Utöver reglerna i 8 kap. 23 § aktiebolagslagen är styrelseledamöterna skyldiga att rapportera eventuella intressekonflikter så snart de kan ha uppstått i enlighet med styrelsens arbetsordning.

Med undantag för vad som anges ovan finns det ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Bolaget som har privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Även om det inte finns några aktuella intressekonflikter kan det inte bortses från att intressekonflikter kan uppstå mellan företag för vilka styrelseledamöter eller medlemmar i ledningen för bolaget har uppdrag, enligt vad som beskrivs ovan, och Bolaget.

Revisor

Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2023 har reviderats av Ernst & Young AB, med Henrik Nilsson som huvudansvarig revisor. Ernst & Young AB har varit Bolagets revisor sedan 2008. Vid årsstämman 2024 omvaldes Ernst & Young AB som Bolagets revisor, med Henrik Nilsson som huvudansvarig revisor, fram till nästa årsstämma 2025. Henrik Nilsson är medlem i FAR. Adressen till Ernst & Young AB är Ernst & Young Aktiebolag, Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm, Sverige.

KOMPLETTERANDE INFORMATION

Information om Prospektet

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som följer av förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionens godkännande ska inte betraktas som ett stöd för den Emittent som avses i detta Prospekt, och inte heller som ett stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i Konvertiblerna. Prospektet har upprättats som en del av ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i förordning (EU) 2017/1129.

Bemyndiganden och ansvar

Emittenten har erhållit alla nödvändiga beslut, bemyndiganden och godkännanden som krävs i samband med emissionen av Konvertiblerna och fullgörandet av sina skyldigheter i samband därmed. Emissionen av Konvertiblerna den 19 mars 2024 beslutades av styrelsen för Emittenten den 12 mars 2024.

Emittentens styrelse är ansvarig för innehållet i Prospektet. Emittentens styrelsen försäkrar att, såvitt styrelsen vet, uppgifterna i Prospektet överensstämmer med sakförhållandena och att ingen uppgift som sannolikt skulle påverka dess innebörd utelämnats. Emittentens styrelse är ansvarig för informationen i Prospektet endast under de förutsättningar och i den utsträckning som anges i svensk lag

Information från tredje part

Ingen information i detta Prospekt har hämtats från en tredje part.

Intresse för fysiska och juridiska personer som är involverade i konvertibelemissionen

Emissionsinstitutet och Bookrunner och/eller deras närstående bolag har utfört, och kan i framtiden komma att utföra, investment banking-tjänster och/eller andra tjänster för Emittenten och Koncernen inom ramen för den normala verksamheten. Följaktligen kan intressekonflikter finnas eller uppstå till följd av att Emissionsinstitutet och Bookrunner och/eller deras närstående tidigare har engagerat sig, eller i framtiden engagerar sig, i transaktioner med andra parter, har flera roller eller utför andra transaktioner för tredje parter med motstridiga intressen.

Dokument tillgängliga för granskning

Kopior av följande dokument finns tillgängliga på Emittentens huvudkontor i pappersformat under giltighetsperioden för detta Prospekt och finns även tillgängliga i elektroniskt format på Emittentens webbplats, www.genova.se.

- Emittentens bolagsordning.
- Emittentens registreringsbevis.
- Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022, inklusive den tillhörande revisionsberättelsen.
- Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023, inklusive den tillhörande revisionsberättelsen.
- Koncernens konsoliderade och oreviderade finansiella delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024.

Sammanfattning av offentliggjord information enligt förordning (EU) 596/2014

Nedan följer en sammanfattning av den information som offentliggjorts enligt förordning (EU) nr 596/2014 under de senaste 12 månaderna och som är relevant vid tidpunkten för detta Prospekt.

Emissioner av värdepapper

- Offentliggörande den 8 november 2023 att Koncernen framgångsrikt emitterat nya gröna obligationer till ett initial belopp om 500 miljoner SEK samt tillkännagivande av återköpserbjudandet och utövandet av rätten att genomföra en förtida inlösen av befintliga obligationer.

Finansiella rapporter

- Offentliggörande den 2 maj 2024 att Koncernen publicerat sin finansiella delårsrapport för perioden januari–mars 2024.
- Offentliggörande den 21 februari 2024 att Koncernen publicerat sin Bokslutskommuniké för perioden januari–december 2023.
- Offentliggörande den 27 oktober 2023 att Koncernen publicerat sin finansiella delårsrapport för perioden januari–september 2023.
- Offentliggörande den 16 augusti 2023 att Koncernen publicerat sin finansiella delårsrapport för perioden januari–juni 2023
- Offentliggörande den 3 maj 2023 att Koncernen publicerat sin finansiella delårsrapport för perioden januari–mars 2023.

FINANSIELL INFORMATION

Historisk finansiell information

Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2022 och den 31 december 2023 och Koncernens konsoliderade och oreviderade finansiella delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024 har införlivats i detta Prospekt genom hänvisning. Den information som införlivas genom hänvisning ska läsas som en del av detta Prospekt. Information i dokumenten nedan, som inte har införlivats genom hänvisning, är inte en del av detta Prospekt och anses antingen av Emittenten vara irrelevant för investerare av Konvertiblerna eller omfattas av någon annan del av Prospektet

All finansiell information i detta Prospekt som avser räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022 eller per den 31 december 2022 härrör från Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022. All finansiell information i detta Prospekt som avser räkenskapsperioden 1 januari – 31 december 2023 eller per den 31 december 2023 härrör från Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023. All finansiell information i detta Prospekt som avser räkenskapsperioden 1 januari – 31 mars 2024 eller per den 31 mars 2024 härrör från Koncernens konsoliderade och oreviderade finansiella delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari – 31 mars 2024 eller utgör Koncernens interna finansiella information. Koncernens interna finansiella information har inte reviderats eller granskats av Emittentens revisor.

Redogörelse för rörelsekapital

Enligt Bolagets uppfattning är rörelsekapitalet tillräckligt för Bolaget nuvarande behov. Detta säkerställs genom en kombination av (i) kassaflöden från den löpande verksamheten, (ii) upptagande av nya lån, innan- och utanför befintliga finansiella ramverk och (iii) avyttringar av förvaltningsfastigheter och genom försäljning av pågående projekt och nyanläggningar.

Eget kapital och skuldsättning

Redogörelse för eget kapital

Tabellen nedan visar Koncernens eget kapital och skuldsättning per den 31 mars 2024. Informationen i tabellen bör läsas tillsammans med Koncernens finansiella information, med tillämpliga noter, som tillhandahålls på annan plats i detta prospekt.

Koncernen per den 31 mars 2024	Miljoner SEK
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	1 968,9
- För vilka garanti ställts	1 668,3
- Mot annan säkerhet	1 668,3
- Utan säkerhet	300,6
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	5 531,1
- Garanterade	4 371,7
- Med säkerhet	4 371,7
- Utan garanti/utan säkerhet	1 159,4
Eget kapital	4 270,0
- Aktiekapital	54,7

- Reservfond	-
- Övriga reserver	3 414,1
- Innehav utan bestämmande inflytande	801,2
Totalt	11 770,0

Per den 31 mars 2024 hade Koncernen räntebärande skulder om totalt 6 533,1 miljoner SEK, av vilka 6 040,0 miljoner SEK utgjorde räntebärande skulder för vilka garantier och andra säkerheter ställts samt räntebärande skulder om 493,1 miljoner SEK som var icke-säkerställda.

Redogörelse för skuldsättning

Koncernen per den 31 mars 2024		Miljoner SEK
A	Kassa och bank	329,8
B	Andra likvida medel	-
C	Övriga finansiella tillgångar	-
D	Likviditet (A + B + C)	329,8
E	Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga delen av långfristiga finansiella skulder)	1 558,8
F	Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	109,5
G	Kortfristig finansiell skuldsättning (E + F)	1 668,3
H	Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G – D)	1 338,5
I	Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	4 864,8
J	Skuldinstrument	10,8
K	Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	68,6
L	Långfristiga finansiell skuldsättning (I + J + K)	4 944,2
M	Total finansiell skuldsättning (H + L)	6 282,7

Redovisningsstandarder

Den finansiella informationen för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2022 och den 31 december 2023 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har den finansiella informationen för räkenskapsåren 2022 och 2023 upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Den finansiella informationen för räkenskapsåret 1 januari – 31 mars 2024 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Den information som krävs enligt IAS 34.16A lämnas också, förutom i de finansiella rapporterna och deras tillhörande noter, i andra delar av den finansiella delårsrapporten.

Revision av den historiska finansiella informationen

Den finansiella informationen för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2022 och den 31 december 2023 har reviderats av Bolagets revisor. Den finansiella informationen för räkenskapsåret 1 januari – 31 mars 2024 har granskats av Bolagets revisor. Utöver revisionen av Koncernens konsoliderade årsredovisningar för

räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2022 och den 31 december 2023 och Koncernens konsoliderade och oreviderade finansiella delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024, har Bolagets revisor inte reviderat eller granskat några andra delar av detta Prospekt.

Införlivande genom hänvisning

Följande information i Koncernens konsoliderade och reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2023 och Koncernens konsoliderade och oreviderade finansiella delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari – 31 mars 2024 är införlivad i detta Prospekt genom hänvisning och finns tillgänglig på Emittentens webbplats, <https://www.genova.se/investerare/finansiella-rapporter/>. För specifika finansiella siffror hänvisas till de sidor som anges nedan.

Hänvisning	Sidor
Koncernens konsoliderade årsredovisning 2022	
Koncernens rapport över totalresultat	99
Koncernens balansräkning	100
Koncernens rapport över kassaflöden	102
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	101
Noter (inklusive redovisningsprinciper)	107-140
Revisionsberättelse	142-146
Koncernens konsoliderade årsredovisning 2023	
Koncernens rapport över totalresultat	73
Koncernens balansräkning	74
Koncernens rapport över kassaflöden	77
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	76
Noter (inklusive redovisningsprinciper)	82-115
Revisionsberättelse	116-120
Koncernens konsoliderade finansiella delårsrapport 1 januari – 31 mars 2024	
Koncernens rapport över totalresultat	16
Koncernens balansräkning	19
Koncernens rapport över kassaflöden	24
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	20
Noter (inklusive redovisningsprinciper)	17-18, 21-23, 30

Detta är en intern översättning av den engelska originalversionen. Vid eventuella avvikelser mellan denna version och den engelska originalversionen ska den engelska originalversionen äga företräde.

VILLKOR



GENOVA PROPERTY GROUP AB (PUBL)

200 000 000 KRONOR

**SENIORA ICKE-SÄKERSTÄLLDA KONVERTIBLER MED
SLUTLIGT FÖRFALL 2029**

ISIN: SE0021630308

Likviddag: 19 mars 2024

VIKTIGT MEDDELANDE

DETTA DOKUMENT UTGÖR INTE ETT ERBJUDANDE ATT SÄLJA VÄRDEPAPPER ELLER EN HÄNVISNING TILL ETT ERBJUDANDE ATT KÖPA VÄRDEPAPPER.

ENDAST I SYFTE ATT UPPFYLLA KRAVEN FÖR PRODUKTSTYRNING SOM ÅTERFINNS I: (A) EUROPAPARLAMNETETS OCH RÅDETS DIREKTIV 2014/65/EU OM MARKNADER FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT, I DESS VID VAR TID GÄLLANDE LYDELSE ("MIFID II"); (B) ARTIKEL 9 OCH 10 I KOMMISSIONENS DELEGERADE DIREKTIV (EU) 2017/593 OM KOMPLETTERING TILL MIFID II; OCH (C) LOKALA IMPLEMENTERINGSÅTGÄRDER (TILLSAMMANS, "MIFID II PRODUKTSTYRNINGSKRAV"), OCH MED FRISKRIVNING FRÅN ALLT ANSVAR, SÅVÄL SKADESTÅNDRÄTTSLIGT, AVTALSÄTTSLIGT ELLER ANNAT, SOM EN "PRODUCENT" (I DEN MENING OM AVSES I MIFID II PRODUKTSTYRNINGSKRAV) ANNARS KAN HA MED ANKNYTNING DÄRTILL, HAR KONVERTIBLERNA VARIT FÖREMÅL FÖR EN PRODUKTGODKÄNNANDEPROCESS, VILKEN HAR FASTSTÄLLT ATT: (I) KONVERTIBLERNAS MÅLMARKNAD ENDAST UTGÖR GODTAGBARA MOTPARTER OCH PROFESSIONELLA KUNDER SÅSOM DE DEFINIERAS I MIFID II; OCH (II) ALLA KANALER FÖR DISTRIBUTION AV KONVERTIBLERNA TILL GODTAGBARA MOTPARTER OCH PROFESIONELLA KUNDER ÄR LÄMPLIGA. ENVAR SOM ERBJUDER, SÄLJER ELLER REKOMMENDERAR KONVERTIBLERNA (EN "DISTRIBUTÖR") BÖR TA HÄNSYN TILL PRODUCENTERNAS MÅLMARKNADS- BEDÖMNING; DOCK ÄR EN DISTRIBUTÖR SOM LYDER UNDER MIFID II ANSVARIG FÖR ATT GENOMFÖRA EN EGEN MÅLMARKNADSBEDÖMNING AVSEENDE KONVERTIBLERNA (GENOM ATT ANTINGEN ANTA ELLER UPPDATERA PRODUCENTERNAS MÅLMARKNADSBEDÖMNING) OCH BESTÄMMA LÄMPLIGA DISTRIBUTIONSKANALER.

MÅLMARKNADSBEDÖMNING PÅVERKAR INTE EVENTUELLA KONTRAKTUELLA ELLER LEGALA FÖRSÄLJNINGSRESTRIKTIONER HÄNFÖRLIGA TILL ETT EVENTUELLT ERBJUDANDE AV KONVERTIBLERNA.

FÖR UNDVIKANDE AV TVIVEL UTGÖR MÅLMARKNADSBEDÖMNINGEN INTE: (A) EN BEDÖMNING AV RIKTIGHET ELLER LÄMPLIGHET ENLIGT MIFID II; ELLER (B) EN REKOMMENDATION TILL INVESTERARE ELLER GRUPP AV INVESTERARE ATT INVESTERA I, ELLER KÖPA, ELLER VIDTA NÅGON ANNAN ÅTGÄRD AVSEENDE KONVERTIBLERNA.

KONVERTIBLERNA ÄR INTE AVSEDDA ATT ERBJUDAS, SÄLJAS ELLER PÅ ANNAT SÄTT TILLGÄNGLIGGÖRAS TILL EN ICKE-PROFESSIONELL INVESTERARE INOM EUROPEISKA EKONOMISKA SAMARBETSOMRÅDET ("EES"). I DETTA AVSEENDE BETYDER EN ICKE-PROFESSIONELL INVESTERARE EN PERSON SOM ÄR EN (ELLER FLERA) AV FÖLJANDE: (I) EN ICKE-PROFESSIONELL KUND ENLIGT DEFINITIONEN I PUNKT (11) I MIFID II; ELLER (II) EN KUND I DEN MENING SOM AVSES I EU DIREKTIV 2016/97, OM EN SÅDAN KUND INTE KVALIFICERAR SOM EN PROFESSIONELL KUND ENLIGT PUNKT (10) ARTIKEL 4(1) I MIFID II. FÖLJAKTLIGEN HAR INGEN DOKUMENTATION SOM KRÄVS ENLIGT (EU) NR 1286/2014, MED ÄNDRINGAR ("PRIIPS-FÖRORDNINGEN") FÖR ERBJUDANDE OCH FÖRSÄLJNING AV KONVERTIBLER ELLER TLLGÄNGLIGGÖRANDE AV KONVERTIBLER PÅ ANNAT SÄTT TILL EN ICKE-PROFESSIONELL INVESTERARE INOM EES UPPRÄTTATS OCH DÄRAV KAN DET VARA FÖRBJUDET ENLIGT PRIIPS-FÖRORDNINGEN ATT ERBJUDA ELLER SÄLJA ELLER PÅ ANNAT SÄTT TILLGÄNGLIGGÖRA KONVERTIBLER I EES.

FÖRSÄLJNINGSTRUKTIONER

Inga åtgärder vidtas i någon jurisdiktion som skulle, eller är avsedda att, tillåta ett publikt erbjudande av Konvertiblerna eller innehav, spridning eller distribution av något dokument eller annat material hänförligt till Bolaget eller Konvertiblerna i någon annan jurisdiktion än Sverige, där åtgärd för sådant syfte krävs. Personer som får detta dokument i sin besittning måste själva finna information om, och iaktta, eventuella tillämpliga restriktioner.

Konvertiblerna har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt U.S. Securities Act från 1933, med ändringar ("U.S. Securities Act"), och är föremål för krav enligt amerikansk skattelagstiftning. Konvertiblerna får inte erbjudas, säljas eller levereras inom Amerikas Förenta Stater eller till, eller för räkning av eller till förmån för, amerikanska personer, med undantag för "Qualified Institutional Buyers" (QIB) i den mening som avses i Rule 144A i U.S. Securities Act.

INTEGRITETSMEDDELANDE

Var och en av Bolaget, Agenten och Emissionsinstitutet kan samla in och behandla personuppgifter som rör Konvertibelinnehavare, Konvertibelinnehavarnas företrädare eller agenter och andra personer som har utsetts för att handla på uppdrag av Konvertibelinnehavarna enligt Finansieringsdokumenten (namn, kontaktuppgifter och i förekommande fall innehav av Konvertibler). Personuppgifter hänförliga till Konvertibelinnehavarna samlas i första hand in av Agenten från registret som förvaras av värdepapperscentralen. Personuppgifterna hänförliga till andra personer samlas i första hand in från sådana personer.

De personuppgifter som samlas in kommer att behandlas av Bolaget, Agenten och Emissionsinstitutet för följande ändamål: (i) för att utöva sina respektive rättigheter och uppfylla sina respektive skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten, (ii) för att hantera administrationen av Konvertiblerna och betalningar enligt Konvertiblerna; (iii) för att göra det möjligt för Konvertibelinnehavarna att utöva sina rättigheter enligt Finansieringsdokumenten; och (iv) för att uppfylla sina skyldigheter enligt tillämpliga lagar och föreskrifter.

Behandling av personuppgifter av Bolaget, Agenten och Emissionsinstitutet i förhållande till punkterna (i)–(iii) baseras på deras legitima intresse av att utöva sina respektive rättigheter och att uppfylla sina respektive skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten. I förhållande till punkt (iv) baseras behandlingen på det faktum att sådan behandling är nödvändig för att uppfylla en rättslig skyldighet för Bolaget, Agenten och Emissionsinstitutet (i förekommande fall). Om inte annat krävs eller tillåts enligt lag, kommer de insamlade personuppgifterna inte att sparas längre än nödvändigt med hänsyn till syftet med behandlingen. Insamlade personuppgifter kan delas med tredje part, såsom värdepapperscentralen, när det är nödvändigt för att uppfylla det syfte för vilket sådan information behandlas.

Med förbehåll för alla juridiska förutsättningar, vars tillämpning måste bedömas i varje enskilt fall, har registrerade följande rättigheter. Registrerade har rätt att få tillgång till sina personuppgifter och kan begära dessa skriftligen till adressen för Bolaget, Agenten respektive Emissionsinstitutet (i förekommande fall). Dessutom har registrerade rätt att (i) begära att personuppgifter rättas eller raderas, (ii) motsätta sig specifik behandling, (iii) begära att behandlingen begränsas och (iv) ta emot personuppgifter som tillhandahålls av sig själva i maskinläsbart format.

Registrerade har också rätt att lämna in klagomål till relevant tillsynsmyndighet om de är missnöjda med den behandling som utförts.

Adress och kontaktuppgifter för Bolaget, Agentens och Emissionsinstitutets samt deras respektive dataskyddsombud (om tillämpligt) finns på deras respektive webbplatser: www.genova.se, www.intertrustgroup.com and www.arctic.com.

**VILLKOR FÖR
GENOVA PROPERTY GROUP AB (PUBL)
200 000 000 KRONOR
SENIORA ICKE-SÄKERSTÄLLDA KONVERTIBLER
MED SLUTLIGT FÖRFALL 2029
ISIN: SE0021630308**

1. DEFINITIONER

I dessa villkor ("Villkoren") ska följande termer ha den innebörd som anges nedan:

"**Agent**" avser Konvertibelinnehavarnas agent under dessa Villkor och, om relevant, Finansieringsdokumenten, från tid till annan; initialt Intertrust Sweden AB (org. nr 556625-5476), Box 16285, SE-103 25 Stockholm, Sverige.

"**Agentavtal**" avser agentavtalet som ingåtts på eller i anslutning till Likviddagen mellan Bolaget och Agenten, eller ett agentavtal som ersätter Agentavtalet och som ingås efter Likviddagen mellan Bolaget och Agenten.

"**Aktier**" avser fullt betalda stamaktier i Bolaget med ISIN SE0007184189 och som för närvarande är noterade på Nasdaq Stockholm under Bloomberg-tickern "GPG" (exklusive, för undvikande av tvivel, preferensaktier emitterade av Bolaget). Varje Aktie berättigar Aktieägaren till en röst på bolagsstämma i Bolaget.

"**Aktiereferenskursen**" avser 37,00 kronor.

"**Aktieägare**" avser den person som är registrerad på ett VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare avseende en Aktie.

"**Aktuell Börskurs**" avser, med avseende på en Aktie på ett visst datum, genomsnittet av det dagliga Volymviktade Genomsnittspriset för en Aktie, på envar av de fem på varandra följande Bankdagarna som föregår och avslutas på Bankdagen före sådant datum; förutsatt att om det Volymviktade Genomsnittspriset för en Aktie inte finns tillgängligt på en eller flera av nämnda fem Bankdagar (utan beaktande av bestämmelserna i definitionen av Volymviktat Genomsnittspris) ska genomsnittet av sådant Volymviktat Genomsnittspris som finns för femdagarsperioden användas (om minst två sådana priser finns) och om endast ett eller inget sådant Volymviktat Genomsnittspris finns för den relevanta perioden ska Aktuell Börskurs fastställas av en Oberoende Finansiell Rådgivare och vidare förutsatt att när mer än en händelse som ger upphov till att en justering av Konverteringspriset uppstår inom en sådan kort tidsperiod att, enligt Bolagets uppfattning, en modifiering till denna definition krävs för att uppnå avsett resultat, ska sådan modifiering av definitionen ske som enligt en Oberoende Finansiell Rådgivare är lämplig för att uppnå det avsedda resultatet.

"**Avknoppade Värdepapper**" avser aktiekapital i en annan juridisk person än Bolaget eller optioner, teckningsoptioner eller andra rättigheter att teckna eller förvärva aktier i annan juridisk person än Bolaget.

"**Avknoppning**" avser:

- (a) en utdelning av Avknoppade Värdepapper av Bolaget till Aktieägare som en grupp; eller
- (b) en emission, överlåtelse eller överlämnande av egendom eller tillgångar (inklusive kontanter, aktier eller värdepapper emitterande eller tilldelade, i eller av, någon juridisk

person) av någon juridisk person (annan än Bolaget) till Aktieägarna som grupp enligt överenskommelse med Bolaget eller dess Dotterföretag.

”**Avnotering**” innebär att en händelse eller en serie av händelser inträffar varigenom:

- (a) Bolagets aktier inte är noterade på en Reglerad Marknad eller handeln med Bolagets aktier på den relevanta Reglerade Marknaden är suspenderad under en period om femton (15) på varandra följande Bankdagar; eller
- (b) Konvertiblerna, när Konvertiblerna är upptagna till handel på en Reglerad Marknad och/eller en MTF, inte längre är upptagna till handel eller noterade därpå (dock med beaktande av regler och föreskrifter (såsom ändrade från tid till annan) för den relevanta Reglerade Marknaden och/eller MTF (såsom tillämpligt), och Euroclear förhindrar handel i Konvertiblerna i nära anslutning till inlösen av Konvertiblerna), förutsatt att Konvertiblerna kan avnoteras från en MTF i samband med upptagande till handel av Konvertiblerna på en Reglerad Marknad.

”**Avstämningsdag**” avser den femte (5e) Bankdagen före:

- (a) en Ränteförfallodag;
- (b) Förfallodagen;
- (c) en dag då en betalning till Konvertibelinnehavarna ska göras enligt villkor 24;
- (d) dagen för Möte för Konvertibelinnehavare; or
- (e) annat relevant datum,

eller i varje fall sådan annan Bankdag som infaller före en relevant dag om detta är allmänt tillämpligt på den svenska obligationsmarknaden.

”**Avstämningsregister**” avser avstämningsregister fört av Euroclear i enlighet med Lagen om kontoföring av finansiella instrument.

”**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 påföljande dagen som är en Bankdag.

”**Bolaget**” avser Genova Property Group AB (publ) (org. nr. 556864-8116), ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige.

”**Clean up-händelse**” avser inlösen, återbetalning, uppsägning eller Konvertering av vissa Konvertibler eller annan liknande händelse som medför att mindre än 10,00 procent av Konvertiblernas ursprungliga sammanlagda Nominella Belopp enligt dessa Villkor är utestående.

”**Dotterföretag**” i förhållande till en person, varje juridisk person (oavsett om den är registrerad eller inte), i fråga om vilken den personen, direkt eller indirekt:

- (a) ger aktier eller andelar som representerar mer än femtio (50,00) procent av det totala antalet röster som innehas av ägarna;
- (b) på annat sätt kontrollerar mer än femtio (50,00) procent av det totala antalet röster som innehas av ägarna;

- (c) har rätt att utse och avsätta alla, eller majoriteten av, ledamöterna i styrelsen eller annat ledningsorgan; eller
- (d) utövar kontroll i enlighet med GAAP.

”**Likviddag**” avser 19 mars 2024.

”**Emissionsinstitut**” avser Arctic Securities AS, filial Sverige, org. nr. 516408-5366, eller sådan bank eller institut som Bolaget från tid till annan har utsett till Emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor.

”**Euroclear**” avser Euroclear Sweden AB (org. nr. 556112-8074), Box 191, SE-101 23 Stockholm, Sverige, den centrala värdepappersförvararen och registratören för Konvertiblerna.

”**Extraordinärt Beslut**” ska ha samma betydelse som i villkor 18(e).

”**Faktisk Konverteringsdag**” ska ha samma betydelse som i villkor 13(f).

”**Finansiella Förpliktelser**” avser skuldsättning hänförlig till:

- (a) lånade medel;
- (b) belopp anskaffat genom accept av en s.k. acceptance credit facility eller en dematerialiserad motsvarighet;
- (c) utestående belopp under en s.k. note purchase facility eller emitterade obligationer, skuldebrev, företagslån, ägarlån eller liknande instrument;
- (d) utestående belopp under avtal om leasing eller avbetalningsköp som, enligt GAAP per dagen för utgivande av dessa Konvertibler, är att betrakta som en skuld i balansräkningen;
- (e) överlåtna eller rabatterade fordringar (såvida de inte har överlåtit utan att förvärvaren kan göra gällande några anspråk gentemot överlåtare);
- (f) utestående belopp under andra rättshandlingar (inklusive terminsavtal) som kommersiellt sett är att likställa med skuldsättning enligt GAAP;
- (g) derivattransaktion som ingåtts i syfte att få skydd mot eller vinst av fluktuation i kurs eller pris (och, vid beräkandet av beloppet av sådan derivattransaktion ska endast det vid tidpunkten gällande marknadsvärdet av transaktionerna beaktas);
- (h) motförbindelser hänförliga till garantier, rembursar, obligationer och andra liknande instrument eller handlingar som utfärdats eller vidtagits av en bank eller annan finansiell institution; och
- (i) (utan dubbelräkning) beloppet för förpliktelser avseende garantier eller skadelöshetsförbindelser som utfärdats för någon av de poster som avses i punkterna (a)–(h) ovan.

”**Finansieringsdokument**” avser Villkoren, Agentavtalet och andra dokument utpekade av Bolaget och Agenten såsom ett Finansieringsdokument.

”**Förfallodag**” avser den 19 mars 2029 förutom i de fall då tidigare Konvertering eller förtida inlösen enligt villkoren 10, 11, 12, 13, 15 eller 17 har skett, i vilka fall Förfallodag ska vara Faktisk Konverteringsdag eller den dag då förtida inlösen ska ske i enlighet med nämnda bestämmelser (inklusive, men inte begränsat till, vid Förfallodag Vid Särskild Händelse, i tillämpliga fall).

”**Förfallodag Vid Särskild Händelse**” ska ha den innebörd som anges i villkor 10(a)(i).

”**GAAP**” avser generellt accepterade redovisningsprinciper, standarder och praxis i relevant(a) jurisdiktion(er), inklusive IFRS.

”**Justerat Nominellt Belopp**” avser det totala sammanlagda Nominella Beloppet av de Konvertibler som är utomstående vid den relevanta tidpunkten minus det sammanlagda Nominella Beloppet för alla Konvertibler som ägs av ett Koncernbolag eller ett Närståendebolag, eller någon annan person eller enhet som äger Konvertibler som åtagit sig gentemot ett Koncernbolag eller en närstående till ett Koncernbolag att rösta för sådana Konvertibler i enlighet med de instruktioner som ges av ett Koncernbolag eller en närstående till ett Koncernbolag, oaktat huruvida om en sådan person är direktregistrerad som ägare till sådana Konvertibler.

”**Koncern**” avser Bolaget och dess Dotterföretag (och vardera ett ”**Koncernbolag**”).

”**Kontoförande Institut**” avser en bank eller annan part som är auktoriserad att verka som ett kontoförande institut enligt Lagen om kontoföring av finansiella instrument och genom vilken en Konvertibelinnehavare har öppnat ett Avstämningskonto avseende sina Konvertibler.

”**Konvertering**” avser utbyte av Konvertibel/Konvertibler mot Aktier.

”**Konverteringskurs Vid Särskild Händelse**” ska ha den innebörd som anges i villkor 10(b).

”**Konverteringskurs**” avser den kurs till vilken Konvertering ska ske enligt villkor 13(b).

”**Konvertibel**” avser en skuldförbindelse med sådan konverteringsrätt till Aktier som avses i 15 kap. aktiebolagslagen (2005:551) och som utgör del av Lånet och som emitterats under dessa Villkor i Avstämningsregistret.

”**Konvertibelinnehavare**” avser den person som är registrerad på ett VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare avseende en Konvertibel.

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

”**Lån**” avser Bolagets seniora icke-säkerställda konvertibler med slutligt förfall 2029 som regleras av dessa Villkor eller, beroende på sammanhanget, det sammanlagda utestående nominella beloppet av sådant Lån från tid till annan.

”**Meddelande Om Särskild Händelse**” ska ha den innebörd som anges i villkor 10(c)(i).

”**Meddelandeperiod Avseende Särskild Händelse**” avser den period som börjar den dag då en Särskild Händelse inträffar och som slutar den dag som infaller sextio (60) dagar därefter eller, om senare, sextio (60) dagar efter den dag då Meddelande Om Särskild Händelse har avsänts i enlighet med villkor 10(c)(i) eller, om sådan dag inte är en Bankdag, följande Bankdag.

”**MTF**” avser en multilateral handelsplattform (enligt definitionen i direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument (MiFID II), i dess ändrade lydelse).

”**Möte för Konvertibelinnehavare**” avser sådant möte med Konvertibelinnehavarna som avhålls enligt villkor 19.

”**Nettolikvid**” avser likviden från Lånet och emissionen av Konvertibler, efter avdrag för alla avgifter, kostnader och utgifter som Bolaget eller något av dess Dotterföretag direkt eller indirekt ådragit sig i samband med (a) Lånet och emissionen av Konvertibler och (b) upptagandet till handel av Konvertiblerna.

”**Noteringsfel**” avser en situation där Konvertiblerna inte har upptagits till handel på en Reglerad Marknad eller en MTF inom sextio (60) kalenderdagar efter Likviddagen (Bolaget ska vidta skäliga åtgärder för att Konvertiblerna ska upptas till handel på en Reglerad Marknad eller en MTF inom trettio (30) kalenderdagar efter Likviddagen).

”**Oberoende Finansiell Rådgivare**” avser ett välrenommerat finansiellt institut som är oberoende gentemot men anlitat av Bolaget (men godkänd av Agenten) vid behov av en sådan rådgivare.

”**Reglerad Marknad**” avser varje reglerad marknad (enligt definitionen i direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument (MiFID II), i dess ändrade lydelse).

”**Relevant Börs**” avser Nasdaq Stockholm eller, om vid den relevanta tidpunkten, Aktierna inte är noterade eller upptagna till handel på Nasdaq Stockholm vid den relevanta tidpunkten, den huvudsakliga börs eller värdepappersmarknad där Aktierna då är noterade, upptagna till handel eller handlas på.

”**Ränteförfallodag**” avser den 19 mars, 19 juni, 19 september och 19 december varje år eller, i den mån sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer från tillämpning av Bankdagskonventionen. Den första Ränteförfallodagen ska vara den 19 juni 2024 och den sista Ränteförfallodagen ska vara Förfallodagen.

”**Räntesats**” avser en fast räntesats om 6,75 procent per år.

”**Ränteperiod**” avser varje period som börjar på (men exklusive) Likviddagen eller någon Ränteförfallodag och slutar på (och inklusive) närmast påföljande Ränteförfallodag (eller en kortare period om relevant).

”**Skriftligt Förfarande**” avser skriftligt eller digitalt beslutsförfarande sinsemellan Konvertibelinnehavarna i enlighet med villkor 20 (*Skriftligt Förfarande*).

”**Skuldbok**” avser skuldregistret som hålls av Euroclear avseende de Konvertibler där en ägare av Konvertibler är direktregistrerad eller där en ägarandel av Konvertibler är registrerade i en förvaltarens namn.

”**Skäligt Marknadsvärde**” avser skäligt marknadsvärde avseende viss egendom vid viss tidpunkt, fastställt av en Oberoende Finansiell Rådgivare varvid (i) Skäligt Marknadsvärde avseende kontant Utdelning ska utgöra sådan kontant Utdelning fastställd i enlighet med definitionen av sådan term, (ii) Skäligt Marknadsvärde av annat kontantbelopp ska vara sådant kontantbelopp, (iii) beträffande Värdepapper, Avknoppade Värdepapper, optioner, teckningsoptioner eller andra rättigheter som är föremål för handel bland allmänheten på en börs eller värdepappersmarknad med tillräcklig omsättning (enligt avgörande av en Oberoende Finansiell Rådgivare) ska Skäligt Marknadsvärde (a) avseende sådana Värdepapper eller Avknoppade Värdepapper motsvara det aritmetiska medelvärdet av det dagliga Volymviktade Genomsnittspriset på sådana Värdepapper eller Avknoppade Värdepapper och (b) avseende sådana optioner, teckningsoptioner, eller andra rättigheter motsvarande det aritmetiska medelvärdet av den dagliga stängningskursen på sådana optioner, teckningsoptioner eller andra rättigheter, avseende både (a) och (b) under en period om fem Bankdagar på den relevanta börsen eller värdepappersmarknaden med början sådan dag, (eller om senare, första sådan Bankdag då sådana Värdepapper, Avknoppade Värdepapper, optioner, teckningsoptioner eller andra rättigheter handlas bland allmänheten) eller sådan kortare period då sådana Värdepapper, Avknoppade Värdepapper, optioner, teckningsoptioner eller andra rättigheter handlas bland allmänheten; (iv) avseende Värdepapper, Avknoppade Värdepapper, optioner, teckningsoptioner eller andra rättigheter som inte handlas bland allmänheten på börs eller värdepappersmarknad med tillräcklig omsättning (såsom ovan nämnts) ska Skäligt Marknadsvärde för sådana Värdepapper, Avknoppade Värdepapper, optioner, teckningsoptioner eller andra rättigheter fastställas av en Oberoende Finansiell Rådgivare baserat på allmänt accepterade marknadsvärderingsmetoder och därvid med beaktande av sådana faktorer denne anser relevanta, inklusive marknadspris per Aktie, Akties direktavkastning, volatilitet av sådant marknadspris, tillämpliga räntesatser och villkoren för sådana Värdepapper, Avknoppade Värdepapper, optioner,

tekningsoptioner eller andra rättigheter, inklusive lösendag och lösenpris (om något). Sådana belopp ska, vad avser (i) ovan omvandlas till svenska kronor (om fastställd, betald eller betalbar i annan valuta än svenska kronor) till den växelkurs som används för att fastställa det belopp som ska utbetalas till Aktieägare som erhöll betalning, kommer att erhålla betalning, eller har rätt att erhålla betalning av Utdelning kontant i svenska kronor; och i övriga fall omräknad till svenska kronor (om uttryckt i annan valuta än svenska kronor) till gällande kurs på spotmarknaden klockan 12:00 (CET) på den dagen. Därutöver ska i händelse av (i) och (ii) ovan Skäligt Marknadsvärde fastställas brutto och utan beaktande av innehållande av eller avdrag för skatt och med bortseende från därtill hänförlig skattekreditering.

”**Specificerat Datum**” ska ha samma betydelse som i villkor 15(g) eller 15(h), beroende på sammanhanget.

”**Specifik Aktiedag**” ska ha samma betydelse som i punkt (c) av definitionen ”Utdelning” nedan.

”**Svenska kronor**”, ”**kronor**” och ”**SEK**” betecknar den för närvarande giltiga valutan i Sverige.

”**Särskild Händelse**” avser en Ägarförändring, en Avnotering eller ett Noteringsfel.

”**Uppsägningsgrund**” ska ha samma betydelse som i villkor 17.

”**Utdelning**” utdelning eller överföring till Aktieägare (inklusive Avknoppning) oavsett om sådan är av kontanter, tillgångar eller annan egendom, oavsett beteckning och oavsett om denna betalas med medel från överkursfond, vinstmedel, balanserad vinst eller annan kapital- eller inkomstreserv eller annat konto eller fond, inklusive överföring eller utbetalning till Aktieägare vid eller i samband med kapitalreduktion (varvid överföring av tillgångar inkluderar, utan begränsning, en emission av Aktier eller annat Värdepapper som tillkommit genom att helt eller delvis betalats genom kapitalisering av fonder eller reserver, men undantaget inlösen av preferensaktier eller efterställda aktier), förutsatt att:

- (a) då (1) Utdelning i kontanter offentliggörs som ska, eller efter val av en eller flera Aktieägare kan, fullgöras genom emission eller leverans av Aktier eller annan egendom eller tillgångar, eller då kapitalisering av fonder eller reserver offentliggörs och denna ska, eller efter val av en eller flera Aktieägare kan, fullgöras genom kontantbetalning, ska den ifrågavarande Utdelningen behandlas som kontant Utdelning av det större värdet av (i) Skäligt Marknadsvärde av sådant kontantbelopp och (ii) Aktuell Börskurs avseende sådana Aktier eller, i förekommande fall, Skäligt Marknadsvärde avseende sådan annan egendom eller andra tillgångar, i varje sådant fall per det första datumet som Aktierna handlas utan ifrågavarande Utdelning eller kapitalisering på den Relevanta Börsen eller, om senare, dagen då antalet Aktier (eller, i förekommande fall, belopp avseende sådan annan egendom eller andra tillgångar) som kan komma att emitteras eller levereras bestäms; eller (2) en emission av Aktier ska göras genom en kapitalisering av fonder eller reserver (inklusive överkursfond eller reservfond) och denna är eller anges vara istället för Utdelning (oavsett om ett belopp motsvarande kontant Utdelning offentliggörs eller annars ska betalas till Aktieägare, efter deras val eller annars), ska Utdelning ifråga behandlas som kontant Utdelning av ett belopp motsvarande Aktuell Börskurs avseende sådana Aktier per första dag då Aktierna handlas utan ifrågavarande kapitalisering på Relevant Börs, eller om senare, dagen då antalet Aktier som ska emitteras eller överlåtas och levereras bestäms;
- (b) emission av Aktier som faller under villkor 15(b) ska bortses från;
- (c) ett köp eller inlösen eller återköp av Bolagets aktiekapital, av eller för Bolaget eller något av dess Dotterföretag, ska inte utgöra Utdelning om inte vid köp, inlösen eller återköp av Aktier, av eller för Bolaget eller någon av dess Dotterföretag, det Volymviktade Genomsnittspriset per Aktie (före kostnader) på någon specifik dag (”**Specifik Aktiedag**”) vad avser sådant köp, inlösen eller återköp (omvandlat, om inte i svenska kronor, till svenska kronor till gällande kurs på spotmarknaden klockan 12:00 (CET) på den dagen)

med mer än 5 procent överstiger det Volymviktade Genomsnittspriset per Aktie på Relevant Börs under de fem Bankdagar som omedelbart föregår den Specifika Aktiedagen eller, om offentliggörande (exkluderande, till undvikande av tvivel, en generell befogenhet för sådana köp, inlösen eller återköp godkänd av en bolagsstämma eller varje kallelse för sammankallande av sådan bolagsstämma) skett om avsikten att köpa, inlösa eller återköpa Aktier vid framtida tidpunkt till ett bestämt pris eller om ett offentligt erbjudande har lämnats, under de fem Bankdagar som omedelbart föregår dagen för offentliggörandet eller dagen för första offentliggörande av sådant offentligt erbjudande (och oaktat om ett pris per Aktie, ett lägsta pris per Aktie eller ett prisintervall eller en formel för bestämmande av pris då offentliggörs eller inte), i förekommande fall, varvid sådant köp, inlösen eller återköp ska anses utgöra Utdelning i svenska kronor till den del det totala priset som betalats (före kostnader) för sådana av Bolaget eller, i förekommande fall, dess Dotterföretag köpta, inlösta eller återköpta Aktier (omvandlat till svenska kronor om tillämpligt i enlighet med vad som nämns ovan) överstiger produkten av (i) 105 procent av det genomsnittliga Volymviktade Genomsnittspriset för en Aktie, bestämd enligt vad som tidigare angivits, och (ii) antalet Aktier som sålunda köpts, inlösts eller återköpts; och

- (d) för det fall Bolaget eller något av dess Dotterföretag ska köpa, inlösa eller återköpa depåbevis eller annat certifikat som representerar Aktier, ska bestämmelserna i punkt (c) ovan tillämpas på sådant sätt och med sådana modifikationer (om några) som bestäms av en Oberoende Finansiell Rådgivare.

”**Volymviktat Genomsnittspris**” avser, med avseende på en Aktie, Värdepapper eller, i förekommande fall, Avknoppade Värdepapper på en Bankdag, det volymviktade genomsnittspriset för en Aktie, Värdepapper eller, i förekommande fall, Avknoppat Värdepapper publicerat av eller härrörande (avseende en Aktie) från Relevant Börs eller (avseende Värdepapper, (förutom Aktier), eller ett Avknoppat Värdepapper), från Relevant Börs eller marknadsplats där sådana Värdepapper eller Avknoppade Värdepapper noteras eller handlas, om detta är tillämpligt, eller annars sådan annan källa som Oberoende Finansiell Rådgivare skäligen anser vara adekvat den Bankdagen, dock att om sådant pris inte finns tillgängligt på den Bankdagen och inte heller annars kan bestämmas enligt ovan ska det Volymviktade Genomsnittspriset för en Aktie, Värdepapper, Avknoppat Värdepapper, i förekommande fall avseende sådan Bankdag, vara det Volymviktade Genomsnittspriset fastställt enligt ovan på den omedelbart föregående Bankdagen när detta kan bestämmas.

”**VP-konto**” avser avstämningskontot för dematerialiserade värdepapper som förs i avstämningsregistret i enlighet med Lagen om kontoföring av finansiella instrument, enligt vilket en ägare av ett sådant värdepapper är direktregistrerad eller en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat.

”**Väsentlig Negativ Effekt**” avser en väsentlig negativ effekt (Eng. *Material Adverse Effect*) på:

- (a) koncernens finansiella ställning eller tillgångar sett till Koncernen som helhet;
- (b) bolagets förmåga att fullgöra och följa sina betalningsskyldigheter enligt Finansieringsdokumenten; or
- (c) giltigheten eller verkställbarheten av Finansieringsdokumenten.

”**Värdepapper**” avser värdepapper, inklusive (men inte begränsat till) Aktier, eller optioner, tecknsoptioner eller andra rättigheter att teckna, köpa eller förvärva Aktier.

”**Ägarförändring**” avser att en Aktieägare eller en grupp av Aktieägare i Bolaget som agerar tillsammans, direkt eller indirekt (inklusive genom förvärv, fusion etc.) har förvärvat rätt att på bolagsstämma i Bolaget avge mer än 50,00 procent av antalet röster.

2. LÅNEBELOPP, FÖRFALLODAG, RÄNTESATS, SKULDFÖRBINDELSE SAMT STATUS

- (a) Genom att teckna Konvertibler samtycker varje ursprunglig Konvertibelinnehavare till att Konvertiblerna ska dra nytta av och vara föremål för dessa Villkor och genom att förvärva Konvertiblerna bekräftar varje efterföljande Konvertibelinnehavare dessa Villkor. Varje Konvertibelinnehavare är bunden av dessa Villkor utan att det finns några ytterligare åtgärder som måste vidtas eller formaliteter som måste uppfyllas.
- (b) Konvertiblerna är denominerade i SEK och varje Konvertibel konstitueras av dessa Villkor. Bolaget åtar sig att verkställa betalningar avseende Konvertiblerna och att i övrigt agera i enlighet med och följa dessa Villkor.
- (c) Det sammanlagda beloppet av Lånet kommer att vara ett belopp om 200 000 000 kronor som kommer att representeras av Konvertibler, var och en med ett nominellt belopp om 1 250 000 kronor ("**Nominellt Belopp**").
- (d) Alla Konvertibler emitteras på en fullt betald basis till en emissionskurs om etthundra (100,00) procent av det Nominella Beloppet.
- (e) Minsta tillåtna investering i samband med Lånet är 1 250 000 kronor.
- (f) ISIN-koden för Konvertiblerna är SE0021630308.
- (g) Konvertiblerna utgör direkta, generella, ovillkorade, icke-efterställda och icke-säkerställda förpliktelse för Bolaget och ska alltid rangordnas, åtminstone *pari passu* med alla direkta, generella, ovillkorade, icke-efterställda och icke-säkerställda förpliktelser för Bolaget, förutom de förpliktelser som är obligatoriskt föredragna enligt lag, och utan något företräde bland dem.

3. ANVÄNDNING AV LIKVID

Nettolikviden från Lånet ska användas för Koncernens allmänna företagsändamål (inklusive investeringar, refinansiering av befintliga skulder, kapitalutgifter och förvärv).

4. VILLKOR FÖR UTBETALNING

- (a) Bolaget ska, senast kl. 14:00, fem (5) Bankdagar före Likviddagen (eller sådant senare datum som är bestämt av Agenten) tillhandahålla följande till Agenten:
 - (i) Finansieringsdokumenten och Agentavtalet som ingåtts av parterna därtill;
 - (ii) en kopia av ett styrelseprotokoll där Bolagets styrelse lämnar sitt godkännande till emittering av Konvertiblerna, villkoren för Finansieringsdokumenten och Agentavtalet samt beslutar att ingå sådana dokument och alla andra dokument som är nödvändiga i samband därmed;
 - (iii) kopior av Bolagets bolagsordning och registreringsbevis;
 - (iv) bevis på att den eller de personer som har signerat Finansieringsdokumenten, Agentavtalet och alla andra dokument i samband därmed, på uppdrag av Bolaget, är behörig(a); och
 - (v) ett intyg från Bolaget som bekräftar att ingen Uppsägningsgrund är pågående eller skulle uppstå efter utgången av en anståndsperiod, uppsägning, tillkomsten av något beslut (eller någon kombination av det föregående) eller från emissionen av Konvertiblerna.

- (b) Agenten ska bekräfta till Bolaget och Emissionsinstitutet när den anser att villkoren i villkor 4(a) har fullgjorts (eller ändrats eller avståtts från i enlighet med villkor 22 (*Ändringar och avståenden*)). Likviddagen ska inte inträffa förrän (i) Agenten lämnar en sådan bekräftelse senast kl. 09:00 tre (3) Bankdagar innan Likviddagen (eller senare om Emissionsinstitutet samtycker till det), eller (ii) om Emissionsinstitutet och Bolaget kommer överens om att skjuta fram Likviddagen.

5. KONVERTIBLERNA OCH ÖVERLÅTBARHET

- (a) Konvertiblerna är fritt överlåtbara. Alla överlåtelser av Konvertibler omfattas av dessa Villkor och dessa Villkor blir automatiskt tillämpliga i förhållande till alla mottagare av Konvertibler efter genomförd överlåtelse.
- (b) Vid överlåtelse av Konvertiblerna överförs automatiskt alla rättigheter och skyldigheter enligt dessa Villkor avseende sådana Konvertibler till förvärvaren.
- (c) Oaktat av något häri som talar emot, kan en Konvertibelinnehavare som påstås ha köpt Konvertibler i strid med tillämpliga tvingande restriktioner ändå utnyttja sin rösträtt enligt dessa Villkor och ska ha rätt att utöva sina fulla rättigheter som en Konvertibelinnehavare enligt dessa Villkor i varje fall tills sådana anklagelser har lösts.

6. KONTOFÖRING AV KONVERTIBLER

- (a) Efter vederbörlig registrering av Konvertiblerna hos Bolagsverket ska Konvertiblerna registreras hos Euroclear för Konvertibelinnehavarna på deras respektive VP-konton och inga fysiska Konvertibler kommer att utfärdas. Konvertiblerna kommer således att registreras i enlighet med Lagen om kontoföring av finansiella instrument. Begäran om registrering avseende Konvertiblerna ska riktas till ett Kontoförande Institut. Skuldboken ska utgöra slutgiltigt bevis för de personer som är Konvertibelinnehavare och deras innehav av Konvertibler vid den relevanta tidpunkten. Registreringar avseende Konvertibler efter Konvertering ska utföras av Bolaget eller Emissionsinstitutet.
- (b) Andra registreringsåtgärder avseende Konvertiblerna till följd av åtgärder i enlighet med villkor 14 eller 15 kommer att vidtas av Bolaget eller Emissionsinstitutet.
- (c) Den som i enlighet med överlåtelse, säkerhet, bestämmelserna i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller på annat sätt har förvärvat en rättighet att erhålla betalning avseende en Konvertibel ska registrera rätten att erhålla betalning i enlighet med Lagen om kontoföring av finansiella instrument.
- (d) Bolaget (och Agenten i de fall det är tillåtet enligt Euroclears regelverk) ska vid varje tidpunkt ha rätt att erhålla information ur Skuldbok som förs av Euroclear. Bolaget ska på Agentens begäran omedelbart anskaffa sådan information och tillhandahålla Agenten denna.
- (e) I syfte att fullfölja administrativa förfaranden som ska genomföras till följd av Finansieringsdokumenten, ska Emissionsinstitutet vara berättigad att erhålla information från Skuldboken.
- (f) På begäran av Agenten ska Bolaget snarast inhämta uppgifter från Skuldboken och lämna dessa till Agenten.
- (g) Bolaget ska till sådana personer som är anställda av och som anmälts av Agenten utfärda alla nödvändiga fullmakter för att sådana personer självständigt ska kunna inhämta information direkt från Skuldboken. Bolaget får inte återkalla någon sådan fullmakt utan instruktion från Agenten eller medgivande från Konvertibelinnehavarna.

- (h) Bolaget (och Agenten när så är tillåtet enligt Euroclears regelverk) får använda den information som avses i punkt (d) endast i syfte att fullgöra sina skyldigheter och utöva sina rättigheter i enlighet med Finansieringsdokumenten och ska inte lämna ut sådan information till någon Konvertibelinnehavare eller tredje part om det inte är nödvändigt för sådana ändamål.

7. RÄTT ATT AGERA PÅ UPPDRAG AV EN KONVERTIBELINNEHAVARE

- (a) Om någon annan person än en Konvertibelinnehavare (inklusive ägaren av en Konvertibel, om en sådan person inte är en Konvertibelinnehavare) vill utöva någon rättighet under Finansieringsdokumenten, måste denne erhålla en fullmakt eller annat behörighetsbevis från Konvertibelinnehavare, eller en sammanhängande kedja av fullmakter eller andra behörighetsbevis, ett intyg från den auktoriserade förvaltaren eller annat tillräckligt bemyndigande som börjar med Konvertibelinnehavaren och som bemyndigar sådan person.
- (b) En Konvertibelinnehavare kan utfärda en eller flera fullmakter eller andra behörighetsbevis till tredje parter att företräda Konvertibelinnehavaren beträffande vissa eller samtliga Konvertibler som denne innehar. Ett sådant ombud kan agera självständigt enligt Finansieringsdokumenten beträffande de Konvertibler för vilka sådant ombud är berättigad att företräda Konvertibelinnehavaren.
- (c) Agenten behöver endast kontrollera innehållet i en fullmakt eller annat behörighetsbevis som har lämnats till Agenten enligt punkt (a) eller (b), och kan förutsätta att handlingen vederbörligen godkänts, är giltig, inte har återkallats eller ersatts och att den är i full kraft och har full verkan, om inte annat tydligt framgår av dess innehåll eller om Agenten har faktisk kunskap om det motsatta.
- (d) Dessa Villkor ska inte påverka förhållandet mellan en Konvertibelinnehavare som är förvaltare med avseende på en Konvertibel och ägaren av en sådan Konvertibel, och det är sådan förvaltares ansvar att iaktta och följa de begränsningar som kan vara tillämpliga på denne i sin kapacitet som förvaltare.

8. BETALNINGAR AVSEENDE KONVERTIBLERNA

- (a) Bolaget ska lösa in samtliga, men inte endast vissa, Konvertibler i sin helhet på Förfallodagen med ett belopp per Konvertibel motsvarande Nominellt Belopp jämte upplupen men obetald ränta. Om Förfallodagen inte är en Bankdag ska inlösen, i den mån det är tillåtet enligt Euroclears regelverk, ske på den Bankdag som följer efter tillämpning av Bankdagskonventionen.
- (b) Varje betalning eller återbetalning under Lånet ska ske till sådan person som är registrerad som Konvertibelinnehavare på Avstämningsdagen som infaller före en Ränteförfallodag eller annan relevant förfallodag, eller till sådan annan person som på Avstämningsdagen är registrerad som berättigad att erhålla den relevanta betalningen, återbetalningen eller återköpsbeloppet hos Euroclear.
- (c) Om en Konvertibelinnehavare genom ett Kontoförande Institut har registrerat att kapitalbelopp, ränta och andra betalningar som ska göras enligt dessa Villkor ska sättas in på ett visst bankkonto, kommer sådana insättningar att verkställas av Euroclear på den relevanta betalningsdagen. Om ett bankkonto inte har registrerats på den tillämpliga Avstämningsdagen för den relevanta betalningen, kommer ingen betalning att verkställas av Euroclear till sådan Konvertibelinnehavare. Det utestående beloppet kommer istället att innehas av Bolaget till dess att den som var registrerad som Konvertibelinnehavare på den relevanta Avstämningsdagen har gjort en giltig begäran om sådant belopp. Skulle Euroclear på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna verkställa betalning enligt ovan, ska Bolaget tillse att betalning sker snarast möjligt efter det att hindret har upphört.

- (d) Om Bolaget, på grund av något hinder för Euroclear, inte kan utföra en betalning eller återbetalning, kan sådan betalning eller återbetalning skjutas upp till dess att hindret har avlägsnats. Ränta ska löpa i enlighet med punkt 9(d) under sådan uppskjutandeperiod.
- (e) Om betalning eller återbetalning sker i enlighet med detta villkor 8 ska Bolaget anses ha fullgjort sin betalningsskyldighet, oberoende om sådan betalning skett till en person som inte har rätt att ta emot sådant belopp, såvida inte Bolaget har faktisk kännedom om att betalningen skett till fel person.
- (f) Bolaget ska betala stämpelskatt och andra offentliga avgifter som uppkommer i samband med utgivandet av Konvertibler, men inte avseende handel på andrahandsmarknaden (förutom i den utsträckning som krävs enligt tillämplig lag), och ska vid källan dra av eventuellt tillämplig källskatt som ska betalas enligt lag. Bolaget ska inte vara skyldigt att återbetala någon stämpelskatt eller offentlig avgift eller att räkna upp några betalningar enligt dessa Villkor på grund av någon källskatt, offentlig avgift eller liknande.

9. RÄNTA

- (a) Konvertiblerna kommer att löpa med Ränta enligt den Räntesats som tillämpas på det Nominella Beloppet från (men exklusive) Likviddagen till och med Förfallodagen.
- (b) Ränta löper under en Räntheperiod. Betalning av Ränta avseende Konvertiblerna ska ske kvartalsvis i efterskott till Konvertibelinnehavarna på varje Räntheförfalldag för den föregående Räntheperioden. En Räntheperiod ska inte justeras till följd av en tillämpning av Bankdagskonventionen.
- (c) Röntan ska beräknas på grundval av ett år bestående av 360 dagar bestående av tolv (12) månader om vardera trettio (30) dagar och, i händelse av ofullständig månad, det faktiska antalet dagar som förflutit (30/360-dagarsbasis).
- (d) Om Bolaget inte betalar ett belopp som denne ska betala enligt dessa Villkor senast på förfalldagen ska dröjsmålsränta utgå på det förfallna beloppet från (men exklusive) förfalldagen till och med dagen som den faktiska betalningen sker med en räntesats om två hundra (200) baspunkter högre än Räntesatsen. Upplupen dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras. Ingen dröjsmålsränta utgår då underlåtenheten att betala är hänförlig endast till Agenten eller Euroclear, i vilket fall Räntesatsen ska tillämpas istället.
- (e) I enlighet med villkor 14(b) nedan upphör rätten att erhålla ränta vid Konvertering.

10. KONVERTIBELINNEHAVARES RÄTTIGHETER I SAMBAND MED EN SÄRSKILD HÄNDELSE

- (a) När en Särskild Händelse inträffar ska varje Konvertibelinnehavare, utan hinder av villkor 8(a), när som helst under Meddelandeperioden Avseende Särskild Händelse, ha rätt att efter eget val (enligt varje Konvertibelinnehavares eget gottfinnande) antingen:
 - (i) kräva att samtliga, eller endast vissa, av dess Konvertibler återköps före Förfalldagen (varvid Bolaget ska ha skyldighet att återköpa sådana Konvertibler) till ett pris per Konvertibel motsvarande 101 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald ränta på den dag som infaller tjugo (20) Bankdagar efter utgången av Meddelandeperioden Avseende Särskild Händelse ("Förfalldag Vid Särskild Händelse"); or
 - (ii) utnyttja sin rätt till Konvertering till Konverteringskursen Vid Särskild Händelse under Meddelandeperioden Avseende Särskild Händelse.

- (b) Vid händelse av utnyttjande av rätten till Konvertering i enlighet med villkor 10(a)(ii) ska en justerad Konverteringskurs bestämmas utifrån vad som anges nedan (**”Konverteringskurs Vid Särskild Händelse”**):

$$\text{SECP} = \frac{[\text{RP} \times (\text{N} - \text{n})] + [(\text{OCP} \times \text{n})]}{\text{N}}$$

där:

”RP” är Aktiereferenskursen;

”OCP” är den Konverteringskurs som gäller vid det relevanta datumet för Konvertering;

”N” är antalet kalenderdagar från (men exklusive) Likviddagen till och med den Förfallodagen; and

”n” är antalet kalenderdagar från (men exklusive) Likviddagen till och med det datum då den Särskilda Händelsen inträffade;

”SECCP” är Konverteringskursen Vid Särskild Händelse;

förutsatt dock att Konverteringskursen Vid Särskild Händelse aldrig kan sättas lägre än Aktiernas kvotvärde.

- (c) I samband med en Särskild Händelse ska följande gälla;

- (i) Bolaget ska inom fem (5) Bankdagar efter att en Särskild Händelse har inträffat meddela Agenten därom (ett **”Meddelande Om Särskild Händelse”**). Sådant meddelande ska innehålla följande information:

(A) väsentlig information avseende den Särskilda Händelsen;

(B) en påminnelse om Konvertibelinnehavarnas rätt att begära förtida inlösen av Konvertiblerna per den Förfallodagen Vid Särskild Händelse eller rätten till Konvertering till Konverteringskursen Vid Särskild Händelse;

(C) Konverteringskursen Vid Särskild Händelse som ska tillämpas under Meddelandeperioden Avseende Särskild Händelse;

(D) slutkursen för Aktierna på den Relevanta Börsen per det senast möjliga datumet före det att Särskilda Händelsen inträffade; och

(E) sista dagen i Meddelandeperioden Avseende Särskild Händelse.

- (ii) Konvertibelinnehavare som önskar utnyttja sin rätt att begära att Bolaget löser in Konvertiblerna på den Förfallodagen Vid Särskild Händelse ska, före utgången av Meddelandeperioden Avseende Särskild Händelse, lämna meddelande därom (i den form som Bolaget bestämmer) till Bolaget och Agenten. Sådant meddelande om utnyttjande av rätten till förtida inlösen är bindande och oåterkalleligt.

- (iii) Konvertibelinnehavare som önskar utnyttja sin rätt till Konvertering till Konverteringskursen Vid Särskild Händelse ska påkalla Konvertering före utgången av Meddelandeperioden Avseende Särskild Händelse. Vid påkallande av Konvertering ska den relevanta anmälningsblanketten för registrering vara fullständigt ifylld och inlämnad i vederbörlig ordning till Bolaget och Agenten. Ett påkallande om Konvertering är bindande och oåterkalleligt.

11. KONCERNBOLAGS KÖP AV KONVERTIBLER

- (a) Bolaget eller vart ett av dess Dotterföretag, med förbehåll för tillämpliga regelverk, när som helst och till vilket pris som helst köpa Konvertibler på marknaden eller på annat sätt.
- (b) Konvertibler som innehas av ett Koncernbolag kan, efter sådant Koncernbolags eget gottfinnande, behållas, säljas eller annulleras.

12. FÖRTIDA INLÖSEN I HÄNDELSE AV EN CLEAN UP-HÄNDELSE

- (a) Oaktat villkor 8(a) ska Bolaget, från inträffandet av en Clean up-händelse, ha rätt att lösa in de återstående Konvertiblerna i förtid till och med dagen för inlösen till ett belopp per Konvertibel motsvarande det Nominella Beloppet, tillsammans med upplupen ränta.
- (b) Inlösen i enlighet med punkt (a) ska ske genom att Bolaget lämnar minst tjugo (20) Bankdagens varsel till Konvertibelinnehavarna och Agenten, räknat från den dag då varslet träder i kraft. Varje sådant meddelande ska ange det relevanta inlösendatumet, det relevanta Avstämningsdatumet och inkludera väsentlig information om Clean up-händelsen. Efter utgången av sådant meddelande och uppfyllandet av de föregående villkoren (om några), ska Bolaget lösa in de Konvertiblerna i sin helhet till det tillämpliga beloppet på den angivna inlösendagen. Varje Konvertibelinnehavare kan dock välja att utöva sin rätt till Konvertering efter erhållande av Bolagets meddelande om förtida inlösen, förutsatt att den Faktiska Konverteringsdagen infaller inte mindre än tio (10) Bankdagar före inlösendagen.

13. KONVERTERING EFTER PÅKALLANDE AV KONVERTIBELINNEHAVARE

- (a) Konvertibelinnehavare har rätt att påkalla Konvertering av vissa eller samtliga sina Konvertibler när som helst under den period som anges i villkor 13(d) nedan genom att skicka en begäran om Konvertering till Bolaget och Agenten.
- (b) Konverteringskursen per Aktie ska inledningsvis uppgå till 48,10 kronor. Konverteringskursen kan komma att omräknas i enlighet med villkor 10 och 15.
- (c) Det antal Aktier som emitteras vid Konvertering ska bestämmas genom att det sammanlagda Nominella Beloppet för de Konvertibler som ska konverteras delas med Konverteringskursen som gäller på dagen för Konvertering, avrundat nedåt till närmsta antalet hela Aktier (inga delar av Aktier kommer att ges ut). Konvertibelinnehavare kommer inte heller att erhålla kontant kompensation för sådant nominellt belopp som inte motsvarar en hel Aktie.
- (d) En Konvertibelinnehavare kan påkalla Konvertering till gällande Konverteringskurs när som från och med Likviddagen till den tionde (10e) Bankdagen innan Förfalldagen eller, om tidigare, till och med den tionde (10e) Bankdagen innan den dag som bestäms för inlösen av Konvertiblerna. Vid påkallande av Konvertering ska den av Bolaget fastställda anmälningsblanketten för registreringssyfte vara vederbörligt ifylld och inlämnad till Bolaget och Agenten. Sådant påkallande av Konvertering är bindande och oåterkalleligt.
- (e) Envar Konvertibelinnehavare ska betala de skatter eller avgifter som kan komma att påföras Konvertibelinnehavaren i samband med överlåtelse, innehav eller Konvertering av Konvertibel enligt svenska eller utländska lagar eller bestämmelser, eller enligt beslut från en svensk eller utländsk myndighet.
- (f) Bolaget ska säkerställa att Konvertering verkställs så snart som möjligt efter Bolagets mottagande av vederbörligt ifylld anmälningsblankett genom att Aktierna registreras som interimsaktier i Bolagets aktiebok som förs av Euroclear (datumet då sådan händelse inträffar avseende en Konvertibel ska vara ”**Faktisk Konverteringsdag**” avseende sådan

Konvertibel), med beaktande av beslutad eller förestående åtgärd som följer av villkor 15. När registrering har skett hos Bolagsverket blir registrering i Avstämningsregistret slutlig.

- (g) De Aktier som är ett resultat av en Konvertering ska vara fullt betalda och ska i alla hänseenden ha samma prioritet som och rangordnas lika (*pari passu*) med alla andra emitterade Aktier per den Faktiska Konverteringsdagen, med förbehåll för villkor 14(a).

14. UTDELNING OCH RÄNTA I SAMBAND MED KONVERTERING

- (a) Aktier som tillkommit vid Konvertering berättigar till vinst- och annan utdelning och rättigheter första gången från och med den avstämningsdag för vinst- och annan utdelning och rättigheter som infaller närmast efter den Faktiska Konverteringsdagen.
- (b) Vid Konvertering förlorar Konvertibelinnehavaren ifråga sin rätt att erhålla upplupen ränta från och med den Ränteförfallodag som föregår den Faktiska Konverteringsdagen (förutom för det fall den Faktiska Konverteringsdagen infaller på en Ränteförfallodag).

15. ORÄKNING AV KONVERTERINGSKURSEN ETC

- (a) **Sammanläggning, omvandling eller uppdelning**

Om och närhelst det ska ske en sammanläggning, omvandling eller uppdelning av Aktierna ska Konverteringskursen justeras genom multiplicering av den Konverteringskurs som var gällande omedelbart före en sådan sammanläggning, omvandling eller uppdelning med följande fraktion:

$$\frac{A}{B}$$

där:

”A” är det sammanlagda antalet emitterade Aktier omedelbart före en sådan sammanläggning, omvandling eller uppdelning, beroende på sammanhanget; och

”B” är det sammanlagda antalet emitterade Aktier omedelbart efter, och som ett resultat av, en sådan sammanläggning, omvandling eller uppdelning, beroende på sammanhanget.

Sådan justering ska träda i kraft den dag som sammanläggningen, omvandling eller uppdelningen, i förekommande fall, träder i kraft.

- (b) **Fondemission**

Om och närhelst Bolaget ska utfärda några fullt betalda Aktier, till Aktieägare genom kapitalisering av fonder eller reserver (inklusive överkursfonden eller reservfonden) i andra fall än (1) när sådana Aktier utfärdats eller ska utfärdas i stället för hela eller del av Utdelningen i kontanter som Aktieägarna skulle eller annars kunde ha valt att ta emot, (2) där Aktieägarna kan välja att få Utdelning i kontanter i stället för dessa Aktier eller (3) om dessa Aktier ska, eller det har uttryckts att de ska, utfärdas i stället för en Utdelning (oavsett om en kontant Utdelning eller motsvarande belopp har tillkännagivits eller annars skulle kunna utbetalas till Aktieägarna, antingen i anledning av deras val, eller på annat sätt), ska Konverteringskursen justeras genom att multiplicera den Konverteringskurs som var gällande omedelbart före utfärdandet med följande fraktion:

$$\frac{A}{B}$$

där:

”A” är det sammanlagda antalet emitterade Aktier omedelbart före ett sådant utfärdande; och

”B” är det sammanlagda antalet emitterade Aktier omedelbart efter ett sådant utfärdande.

En sådan justering ska träda i kraft vid tidpunkten för utfärdandet av sådana Aktier.

(c) **Utdelningar**

Om och närhelst Bolaget ska betala eller göra någon Utdelning till Aktieägare, ska Konverteringskursen justeras genom multiplicering av den Konverteringskurs som var gällande omedelbart före Ikraftträdandedagen med följande fraktion:

$$\frac{A - B}{A}$$

där:

”A” är den Aktuella Börskursen för en Aktie på Ikraftträdandedagen; och

”B” är den del av det Skäliga Marknadsvärdet av den sammanlagda Utdelningen hänförlig till en Aktie, där denna del bestäms genom att dividera det Skäliga Marknadsvärdet av den sammanlagda Utdelningen med antalet Aktier som är berättigade till den relevanta Utdelningen (eller, i fråga om förvärv, inlösen eller återköp av Aktier eller depåbevis eller motsvarande certifikat som representerar Aktier av eller på uppdrag av Bolaget eller något av Bolagets Dotterföretag, med antalet Aktier emitterade direkt efter sådant köp, inlösen eller återköp, varvid Aktier, eller Aktier som representeras av depåbevis eller motsvarande certifikat, vilka är förvärvade, inlösta eller återköpta ska betraktas som icke emitterade).

Sådan justering ska träda i kraft vid Ikraftträdandedagen eller, om senare, den första dag då Skäligt Marknadsvärde för den aktuella Utdelningen kan bestämmas i enlighet med bestämmelserna i dessa villkor.

”**Ikraftträdandedag**” avser i detta villkor 15(c) den första dag som Aktier handlas exklusive den aktuella Utdelningen på Relevant Börs eller, i fråga om förvärv, inlösen eller återköp av Aktier eller depåbevis eller motsvarande certifikat som representerar Aktier, det datum då förvärv, inlösen eller återköp företas eller vid en Avknoppning, den första dag då Aktier handlas exklusive den aktuella Avknoppningen på Relevant Börs.

För ovanstående syften ska Skäligt Marknadsvärde (med förbehåll för vad som stadgas i stycke (a) i definitionen av ”Utdelning” samt i definitionen av ”Skäligt Marknadsvärde”) fastställas som på Ikraftträdandedagen

(d) **Emissioner av Aktier, optioner, teckningsoptioner etc. till Aktieägare**

Om och närhelst Bolaget ska emittera Aktier med företrädesrätt till Aktieägare som en grupp, eller ska emittera eller överlåta till Aktieägare med företrädesrätt, optioner, teckningsoptioner eller andra rättigheter att teckna eller köpa Aktier eller Värdepapper som genom sina emissionsvillkor medför (direkt eller indirekt) rätt till konvertering till, byte eller teckning av Aktier (eller tilldelar sådan eventuell rätt för befintliga Värdepapper som utgivits på detta sätt), i varje enskilt fall vid ett pris per Aktie som är lägre än 95 procent av Aktuell Börskurs per Aktie på Ikraftträdandedagen, ska Konverteringskursen i enlighet

med nedan, justeras genom multiplicering av den Konverteringskurs som gäller omedelbart före Ikraftträdandedagen med följande fraktion:

$$\frac{A + B}{A + C}$$

där:

”A” är det befintliga antalet Aktier på Ikraftträdandedagen;

”B” är det antal Aktier som kan förvärfvas för det sammanlagda vederlag som kan erhållas (om något) för Aktier utgivna genom rätter, eller för Värdepapper utgivna med företrädesrätt, eller för de optioner, teckningsoptioner eller andra rättigheter som utgivits med företrädesrätt och för det totala antalet Aktier som kan levereras vid utövande av dessa rätter, till Aktuell Börskurs per Aktie på Ikraftträdandedagen; och

”C” är det antal Aktier som ska emitteras eller, i förekommande fall, det maximala antal Aktier som kan emitteras vid utövande av sådana optioner, teckningsoptioner eller rättigheter beräknat per den dag då sådana optioner, teckningsoptioner eller rättigheter utfärdats eller vid konvertering eller byte eller utövande av rätt till teckning eller köp av någon av dessa, till det ursprungliga priset eller den ursprungliga kursen för konvertering, byte, teckning eller köp.

Sådan justering ska träda i kraft på Ikraftträdandedagen.

”**Ikraftträdandedagen**” avser i detta villkor 15(d) den första dagen då Aktier handlas utan rätter, utan optioner eller utan teckningsrätter på Relevant Börs.

(e) **Andra emissioner av Värdepapper till Aktieägare**

Om och närhelst Bolaget utfärdar Värdepapper (utöver Aktier eller optioner, teckningsoptioner eller andra rättigheter till teckning eller köp av Aktier) till Aktieägare som en grupp, med företrädesrätt, eller tilldelar Aktieägare som en grupp, med företrädesrätt, eventuella optioner, teckningsoptioner eller andra rätter att teckna eller köpa eventuella Värdepapper (förutom Aktier eller optioner, teckningsoptioner eller andra rättigheter att teckna eller köpa Aktier), ska Konverteringskursen justeras genom multiplicering av gällande Konverteringskurs omedelbart före Ikraftträdandedagen med följande fraktion:

$$\frac{A - B}{A}$$

där:

”A” är Aktuell Börskurs för en Aktie på Ikraftträdandedagen; och

”B” är det Skäligen Marknadsvärdet på Ikraftträdandedagen för andelen rättigheter hänförliga till en Aktie.

Sådan justering ska träda i kraft på Ikraftträdandedagen.

”**Ikraftträdandedagen**” avser i detta villkor 15(e) den första dag då Aktierna handlas utan relevanta Värdepapper eller utan rättigheter, utan optioner eller utan teckningsoptioner på Relevant Börs.

(f) **Andra emissioner av Aktier, optioner, teckningsoptioner etc.**

Om och närhelst Bolaget ska emittera Aktier (på annat sätt än vad som anges i villkor 15(d)), till fullo mot kontant betalning eller utan vederlag (förutom Aktier som emitterats vid konvertering av Konvertibler eller Aktier som emitterats genom utövande av någon annan rätt till konvertering till byte mot eller teckning eller köp av Aktier) eller emitterar eller tilldelar (på annat sätt än vad som anges i villkor 15(d) ovan), till fullo mot kontant betalning eller utan vederlag, optioner, teckningsoptioner eller andra rättigheter att teckna eller köpa Aktier (förutom Konvertiblerna), i varje enskilt fall till ett pris per Aktie som är lägre än 95 procent av Aktuell Börskurs per Aktie den dag då villkoren för sådan emission eller tilldelning första gången offentliggörs ska Konverteringskursen justeras genom multiplicering av den omedelbart före Ikraftträdandedagen gällande Konverteringskursen, med följande fraktion:

$$\frac{A + B}{A + C}$$

där:

- ”A” är antal Aktier emitterade omedelbart före emissionen av sådana Aktier eller tilldelandet av sådana optioner, teckningsoptioner eller rättigheter;
- ”B” är antalet Aktier som kan förvärfvas, för det sammanlagda vederlag (om något) som kan erhållas för emissionen av sådana Aktier eller, i förekommande fall, de Aktier som ska emitteras eller i övrigt tillhandahållas vid utövande av sådana optioner, teckningsoptioner eller rättigheter, till Aktuell Börskurs per Aktie på Ikraftträdandedatumet; och
- ”C” är det antal Aktier som ska emitteras enligt sådan emission av sådana Aktier eller, i förekommande fall, det maximala antal Aktier som kan emitteras vid utövande av sådana optioner, teckningsoptioner eller rättigheter, beräknat per emissionsdagen för sådana optioner, teckningsoptioner eller rättigheter.

Sådan justering ska träda i kraft på Ikraftträdandedagen.

”**Ikraftträdandedagen**” avser i detta villkor 15(f) dagen för emission av sådana Aktier eller, i förekommande fall, tilldelning av sådana optioner, teckningsoptioner eller rättigheter.

(g) **Andra emissioner av Värdepapper**

Om och närhelst Bolaget eller något av Bolagets Dotterföretag eller (enligt direktiv, på begäran av eller enligt överenskommelse med Bolaget eller något av Bolagets Dotterföretag), något annat bolag, någon annan person eller juridisk person (annat än vad som anges i villkor 15(d)–(f)) emitterar, till fullo mot betalning eller utan vederlag, Värdepapper (förutom Konvertiblerna) som genom sina emissionsvillkor medför (direkt eller indirekt) rätt till konvertering till eller byte mot eller teckning av Aktier (eller tilldelar någon sådan rätt med avseende på befintliga Värdepapper som utfärdats på detta sätt) eller Värdepapper som genom sina villkor kan omvandlas till Aktier, och det vederlag per Aktie som kan erhållas vid konvertering, byte, teckning eller omvandling är lägre än 95 procent av Aktuell Börskurs per Aktie den dag då emissionsvillkoren för sådana Värdepapper (eller villkoren för sådan tilldelning) första gången offentliggörs, ska Konverteringskursen justeras genom multiplicering av gällande Konverteringskurs omedelbart före Ikraftträdandedagen med följande fraktion:

$$\frac{A + B}{A + C}$$

där:

- ”A” är antalet Aktier emitterade omedelbart före sådan emission eller tilldelning (men om relevanta Värdepapper medför rätt till konvertering till, byte mot eller teckning av Aktier som har emitterats, köpts eller förvärvats av Bolaget eller något av Bolagets Dotterföretag (eller genom direktiv från, på begäran av eller enligt eventuell överenskommelse med Bolaget eller något av Bolagets Dotterföretag) i anledning av eller i samband med sådan emission, minskat med antalet Aktier som emitterats, köpts eller förvärvats på detta sätt);
- ”B” är antalet Aktier som kan förvärvas, för det sammanlagda vederlag (om något) som kan erhållas för Aktier som ska emitteras eller på annat sätt tillhandahållas vid konvertering eller byte eller vid utövande av den teckningsrätt som sådana Värdepapper medför eller, i förekommande fall, för de Aktier som ska emitteras eller uppkomma genom någon sådan omvandling, till Aktuellt Börsvärde per Aktie på Ikraftträdandedatumet; och
- ”C” är det maximala antal Aktier som ska emitteras eller på annat sätt tillhandahållas vid konvertering eller byte av sådana Värdepapper eller vid utövande av sådan teckningsrätt som dessa medför till det ursprungliga priset eller den ursprungliga kursen för konverteringen, bytet eller teckningen eller, i förekommande fall, det maximala antal Aktier som kan emitteras eller uppkomma genom sådan omvandling;

under förutsättning att om, vid tiden för emission av ifrågavarande Värdepapper eller på dagen för tilldelning av sådana rättigheter (vad avser detta villkor 15(g), ”**Specificerat Datum**”), sådant antal Aktier ska fastställas genom tillämpning av någon formel eller annan variabel eller händelse som inträffar vid någon senare tidpunkt (vilken kan vara då sådana Värdepapper konverteras eller byts ut eller då teckningsrätter utövas eller, i förekommande fall, då sådana Värdepapper omvandlas eller vid sådan annan tidpunkt som kan anges), ska, i anledning av detta villkor 15(g), ”C” (i formeln ovan) fastställas genom tillämpning av sådan formel eller variabel eller som om den Relevanta Händelsen inträffar eller hade inträffat på Specificerat Datum och som om sådan konvertering, byte, teckning, köp eller förvärv eller, i förekommande fall, om omvandling hade ägt rum på Specificerat Datum.

Sådan justering ska träda i kraft på Ikraftträdandedagen.

”**Ikraftträdandedagen**” avser i detta villkor 15(g) datumet för emission av sådana Värdepapper eller, i förekommande fall, tilldelning av sådana rättigheter.

(h) **Ändring av rättigheter**

Om och närhelst en ändring sker av rätten till konvertering, byte, teckning, köp eller förvärv som något sådant Värdepapper medför (förutom Konvertiblerna) som anges i villkor 15(g) (annat än i enlighet med de villkor (inklusive villkor för justering) som gäller för sådana Värdepapper vid emission) så att, efter sådan ändring, vederlaget per Aktie som kan erhållas har minskat och är lägre än 95 procent av Aktuell Börskurs per Aktie den dag då förslag om sådan ändring första gången offentliggörs, ska Konverteringskursen justeras genom multiplicering av omedelbart före Ikraftträdandedagen gällande Konverteringskurs med följande fraktion:

$$\frac{A + B}{A + C}$$

där:

- ”A” är antal Aktier emitterade på Bankdagen omedelbart före sådan ändring (om emellertid relevanta Värdepapper medför rätt till konvertering till, eller rätt

till byte mot, teckning av eller köp eller förvärv av Aktier som utgivits, köpts eller förvärvats av Bolaget eller något av Bolagets Dotterföretag (eller genom direktiv från, på begäran av eller enligt någon överenskommelse med Bolaget eller något av Bolagets Dotterföretag) i anledning av eller i samband med sådana Värdepapper, minskat med antalet Aktier som emitterats, köpts eller förvärvats på detta sätt);

”B” är det antal Aktier som kan förvärvas för det sammanlagda vederlag (om något) som kan erhållas för de Aktier som ska emitteras eller på annat sätt tillhandahållas vid konvertering, byte eller vid utövande av den rätt till teckning, köp eller förvärv som de Värdepapper som ändrats medför, till Aktuellt Börsvärde per Aktie på Ikraftträdandedatumet eller, om lägre, gällande pris eller kurs för konvertering, byte, teckning, köp eller förvärv av sådana Värdepapper; och

”C” är det maximala antalet Aktier som kan emitteras eller på annat sätt tillhandahållas vid konvertering eller byte av sådana Värdepapper eller vid utövande av sådan rätt till teckning, köp eller förvärv som dessa medför, till priset eller kursen för det/den ändrade konverteringspriset, aktiekursen, teckningskursen eller priset för köpet eller förvärvet, men med justering på sådant sätt som en Oberoende Finansiell Rådgivare anser lämpligt för en eventuell tidigare justering enligt detta villkor 15(h) eller villkor 15(g);

under förutsättning att om, vid tiden för sådan ändring (vad avser detta villkor 15(h), ”**Specificerat Datum**”), sådant antal Aktier ska fastställas genom tillämpning av någon formel eller annan variabel eller händelse som inträffar vid någon senare tidpunkt (vilken kan vara då sådana Värdepapper konverteras eller byts ut eller då rätt till teckning, köp eller förvärv utövas eller vid sådan annan tidpunkt som kan anges), ska, i anledning av detta villkor 15(h), ”C” (i formeln ovan) fastställas genom tillämpning av sådan formel eller variabel eller som om den relevanta händelsen inträffar eller hade inträffat på det Specificerade Datumet och som om sådan konvertering, byte, teckning, köp eller förvärv hade ägt rum på det Specificerade Datumet.

Sådan justering ska träda i kraft på Ikraftträdandedagen.

”**Ikraftträdandedagen**” avser i detta villkor 15(h) dagen för ändring av den rätt till konvertering, byte, teckning, köp eller förvärv som sådana Värdepapper medför.

(i) **Andra erbjudanden av Värdepapper till Aktieägare**

Om och närhelst Bolaget eller något av Bolagets Dotterföretag eller (genom direktiv från, på begäran av eller enligt överenskommelse med Bolaget eller något av Bolagets Dotterföretag) något annat bolag, någon annan person eller juridisk person erbjuder eventuella Värdepapper i samband med vilka Aktieägare som en grupp har rätt att delta i arrangemang varigenom de kan förvärva sådana Värdepapper (förutom då Konverteringskursen justeras i enlighet med villkoren 10, 15(b), 15(c), 15(d), 15(f) eller 15(g) eller skulle ändras på detta sätt om den aktuella emissionen eller upplåtelsen motsvarade mindre än 95 procent av Aktuell Börskurs per Aktie på relevant Bankdag), ska Konverteringskursen justeras genom multiplicering av gällande Konverteringskurs omedelbart före Ikraftträdandedag med följande fraktion:

$$\frac{A - B}{A}$$

där:

”A” är Aktuell Börskurs för en Aktie på Ikraftträdandedagen; och

”B” är Skäligt Marknadsvärde på Ikraftträdandedagen för den del av det relevanta erbjudandet som kan hänföras till en Aktie.

Sådan justering ska träda i kraft på Ikraftträdandedagen.

”**Ikraftträdandedagen**” avser i detta villkor 15(i) den första dagen då Aktierna handlas utan rättigheter på Relevant Börs.

(j) **Ändringar av justeringsbestämmelser**

Oaktat ovanstående bestämmelser, (A) om de händelser eller omständigheter som givit upphov till eventuell justering enligt detta villkor 15 redan har föranlett, eller kommer att föranleda, en justering av Konverteringskursen eller om de händelser eller omständigheter som givit upphov till en eventuell justering har uppstått till följd av någon annan händelse eller omständighet som redan resulterat i eller kommer att resultera i en justering av Konverteringskursen eller om fler än en händelse som ger upphov till en justering av Konverteringskursen inträffar inom en sådan kort tidsperiod att, enligt Bolagets uppfattning, en modifiering av tillämpningen av justeringsbestämmelserna krävs för att uppnå avsett resultat, ska sådan modifiering av tillämpningen av justeringsbestämmelserna göras i enlighet med vad som enligt en Oberoende Finansiell Rådgivares uppfattning framstår som lämpligt för att uppnå avsett resultat, och (B) därutöver, ska en sådan modifiering av tillämpningen av dessa Villkor göras i enlighet med vad som enligt en Oberoende Finansiell Rådgivares uppfattning framstår som lämpligt (i) för att säkerställa att en justering av Konverteringskursen eller den ekonomiska effekten av en sådan justering inte ska beaktas mer än en gång och (ii) för att säkerställa att den ekonomiska effekten av en Utdelning inte beaktas mer än en gång.

(k) **Utsträckande av företrädesrätt**

Om och närhelst Bolaget ska emittera Aktier med företrädesrätt till Aktieägare som en grupp, eller ska emittera eller överlåta till Aktieägare med företrädesrätt, optioner, teckningsoptioner eller andra rättigheter att teckna eller köpa Aktier, optioner, teckningsoptioner eller andra rättigheter, eller gör något annat erbjudande med företrädesrätt för Aktieägare, ska Bolaget äga rätt att besluta att sådan företrädesrätt som tillkommer aktieägare även ska omfatta Konvertibelinnehavare. Därvid ska varje Konvertibelinnehavare, oaktat att Konvertering inte verkställts, anses vara ägare till det antal aktier i Bolaget som Konvertibelinnehavaren skulle ha erhållit, om Konvertering verkställts enligt den Konverteringskurs som gällde vid tidpunkten för beslutet om emission eller överlåtelse, eller liknande. Om Bolaget skulle besluta att ge Konvertibelinnehavarna företrädesrätt i enlighet med bestämmelserna i detta villkor 15(k) ska någon omräkning enligt villkoren 15(d), 15(e) och 15(i) inte äga rum.

(l) **Bestämmelser om vederlag och priser**

I anledning av eventuell beräkning av det vederlag som kan erhållas eller priset enligt villkor 15(d), 15(f), 15(g) och 15(h), ska följande bestämmelser gälla:

- (i) det sammanlagda vederlag som kan erhållas eller priset för Aktier som utgivits mot kontant vederlag ska vara motsvarande kontantbelopp;
- (ii) (x) det sammanlagda vederlag som kan erhållas, eller priset för Aktier som ska emitteras eller på annat sätt tillhandahållas, vid konvertering eller byte av Värdepapper, ska vara det vederlag eller pris som erhållits eller kan erhållas för sådana Värdepapper och (y) det sammanlagda vederlag som kan erhållas eller priset för Aktier som ska emitteras eller på annat sätt tillhandahållas vid utövande av teckningsrätt som något Värdepapper medför eller vid utövande av optioner, teckningsoptioner eller rättigheter ska anses vara den del (vilken kan

vara hela delen) av det vederlag eller pris som erhållits eller kan erhållas för sådana Värdepapper eller, i förekommande fall, för sådana optioner, teckningsoptioner eller rättigheter som Bolaget tillskriver sådana teckningsrätter eller, i förekommande fall, sådana optioner, teckningsoptioner eller rättigheter eller, om ingen del av sådant vederlag eller pris tillskrivs på detta sätt, det Skäligen Marknadsvärdet för sådana teckningsrätter eller, i förekommande fall, sådana optioner, teckningsoptioner eller rättigheter på relevant dag för det första offentliggörandet som anges i villkoren 15(f), 15(g) eller 15(h) i förekommande fall, med tillägg av vad gäller var och en av punkterna (x) och (y) ovan, sådant ytterligare lägsta vederlag som kan erhållas eller pris (om något) vid konvertering eller byte av sådana Värdepapper, eller vid utövande av sådana teckningsrätter som dessa medför eller, i förekommande fall, vid utövande av sådana optioner, teckningsoptioner eller rättigheter och (z) det vederlag som kan erhållas eller det pris per Aktie vid konvertering eller byte av, eller vid utövande av sådana teckningsrätter som sådana Värdepapper medför eller, i förekommande fall, vid utövande av sådana optioner, teckningsoptioner eller rättigheter, ska vara det sammanlagda vederlag eller pris som anges i (x) eller (y) ovan (i förekommande fall) dividerat med det antal Aktier som ska emitteras vid sådan konvertering eller byte eller utövande till det ursprungliga priset eller den ursprungliga kursen för konverteringen, bytet eller teckningen;

- (iii) om det vederlag eller pris som fastställts i enlighet med (i) eller (ii) ovan (eller någon faktor därav) ska uttryckas i en annan valuta än svenska kronor, ska det konverteras till svenska kronor till gällande kurs på spotmarknaden klockan 12:00 (CET) på relevant Ikraftträdandedag (vad gäller (i) ovan) eller relevant dag för det första offentliggörandet (vad gäller (ii) ovan);
- (iv) vid fastställandet av vederlaget eller priset i enlighet med ovanstående, ska inget avdrag göras för provisioner eller avgifter (hur dessa än beskrivs) eller kostnader som betalats eller åsamkats för någon garanti, placering eller administration av emissionen av relevanta Aktier eller Värdepapper eller optioner, teckningsoptioner eller rättigheter, eller på annat sätt i samband därmed; och
- (v) vederlaget eller priset ska fastställas enligt ovan med grund i det mottagna, mottagbara, betalda eller betalbara vederlaget eller priset, utan hänsyn till om det helt eller delvis är mottaget, mottagbart, betalt eller betalbart av eller till Bolaget eller annan juridisk person.

(m) **Likvidation**

Beslutas att Bolaget ska träda i likvidation enligt 25 kap aktiebolagslagen får, oavsett likvidationsgrunden, Konvertering inte därefter påkallas. Rätten att påkalla Konvertering upphör samtidigt med likvidationsbeslutet, oavsett om detta inte vunnit laga kraft. Senast fyra veckor innan bolagsstämman tar ställning till fråga om Bolaget ska träda i frivillig likvidation enligt 25 kap 1 § aktiebolagslagen, ska Konvertibelinnehavarna genom meddelande underrättas om den föreslagna likvidationen. I meddelandet ska intas en erinran om att Konvertering inte får påkallas sedan bolagsstämman fattat beslut om likvidation. Skulle Bolaget lämna meddelande om en föreslagen likvidation enligt ovan, ska Konvertibelinnehavare ha rätt att påkalla Konvertering från den dag då meddelandet lämnats, förutsatt att Konvertering kan verkställas senast på tionde kalenderdagen före den bolagsstämma vid vilken frågan om Bolagets likvidation ska behandlas. Om rätten att påkalla Konvertering har upphört enligt detta villkor 15(m), återinträder den dock om likvidationen upphör.

(n) **Konkurs**

Om Bolaget skulle försättas i konkurs får Konvertering inte därefter påkallas. Om emellertid konkursbeslutet hävs får Konvertering återigen påkallas i enlighet med dessa Villkor.

(o) **Tvångsinlösen**

Skulle en majoritetsaktieägare som innehar mer än nio tiondelar av Aktierna i Bolaget utnyttja sin rätt i enlighet med 22 kap 1 § aktiebolagslagen att lösa in återstående Aktier i Bolaget, är sådan majoritetsaktieägare, enligt 22 kap 26 § aktiebolagslagen, även berättigad att lösa in teckningsoptioner och konvertibler som Bolaget har gett ut. En Konvertibelinnehavare har i dessa fall rätt att få sina Konvertibler inlösta av sådan majoritetsaktieägare, trots att den senare inte utnyttjar rätten till inlösen av Aktier.

Om majoritetsaktieägaren har begärt att en tvist avseende inlösen av minoritetsaktier ska avgöras av skiljemän i enlighet med 22 kap 6 § aktiebolagslagen, får Konvertiblerna inte utnyttjas för Konvertering förrän tvisten avseende inlösen av minoritetsaktier har avgjorts genom dom eller genom ett beslut som har vunnit laga kraft. Om den period inom vilken Konvertering får verkställas löper ut dessförinnan eller inom tre (3) månader därefter, ska Konvertibelinnehavarna ändå vara berättigade till Konvertering under en period om tre (3) månader efter det att avgörandet vann laga kraft.

(p) **Fusion och delning**

Skulle bolagsstämman, enligt 23 kap 15 § aktiebolagslagen, godkänna – eller samtliga aktieägare i deltagande bolag i enlighet med fjärde stycke i nämnda paragraf underteckna – fusionsplan varigenom Bolaget ska uppgå i annat bolag, eller om bolagsstämman, enligt 24 kap 17 § aktiebolagslagen, skulle godkänna – eller samtliga aktieägare i deltagande bolag i enlighet med fjärde stycke i nämnda paragraf underteckna – delningsplan varigenom bolaget ska upplösas utan likvidation, får begäran om Konvertering därefter ej ske.

Senast i omedelbar anslutning till att Bolagets styrelse beslutat att kalla till bolagsstämma som ska ta slutlig ställning till frågan om fusion eller delning enligt ovan, eller om fusions- eller delningsplanen ska undertecknas av samtliga aktieägare i deltagande bolag senast sex veckor före det att sådant undertecknande sker, ska Konvertibelinnehavarna genom meddelande enligt villkor 25 underrättas om fusions- eller delningsavsikten. I meddelandet ska en redogörelse lämnas för det huvudsakliga innehållet i den avsedda fusionsplanen eller delningsplanen samt ska Konvertibelinnehavarna erinras om att begäran om Konvertering ej får ske, sedan slutligt beslut fattats om fusion eller delning, eller sedan fusions- eller delningsplan undertecknats, i enlighet med vad som angivits i föregående stycke.

Skulle Bolaget lämna meddelande om planerad fusion eller delning enligt ovan, ska Konvertibelinnehavare äga rätt att göra begäran om Konvertering från den dag då meddelandet lämnats om fusions- eller delningsavsikten, förutsatt att Konvertering kan verkställas senast (i) på tionde kalenderdagen före den bolagsstämma vid vilken fusionsplanen varigenom bolaget ska uppgå i annat bolag eller delningsplanen varigenom bolaget ska upplösas utan likvidation ska godkännas, eller (ii) om fusions- eller delningsplanen ska undertecknas av samtliga aktieägare i deltagande bolag senast på tionde kalenderdagen före det att sådant undertecknande sker.

(q) **Incitamentsprogram**

Justering av Konverteringskursen kommer inte att göras i fall då Aktier eller andra Värdepapper (inklusive rättigheter, teckningsoptioner och optioner) emitteras, erbjuds, utnyttjas, tilldelas, köps, fördelas, modifieras eller beviljas till, eller till förmån för, anställda eller tidigare anställda eller deras makar/makor eller släktingar (inklusive innehav av styrelseledamöter, personer som innehaft företagsledande ställning, eller en sådan

persons bolag) i Bolaget eller något av dess Dotterföretag eller något närstående bolag, eller till förvaltare som innehar instrumenten för en sådan persons räkning, i enlighet med något aktie- eller optionsprogram eller i enlighet med ett återinvesteringsprogram avseende utdelning eller liknande program.

(r) **Avrundning**

Vid varje justering ska den erhållna Konverteringskursen, om den inte är en heltalsmultipel av 0,01 kronor avrundas nedåt till närmaste heltalsmultipel av 0,01 kronor, varigenom 0,005 kronor eller mer ska avrundas uppåt och mindre än 0,005 kronor ska avrundas nedåt. Ingen justering av Konverteringskursen ska göras där en sådan justering (om tillämplig, avrundad nedåt) skulle vara mindre än en procent av den då gällande Konverteringskursen. Justering som ej behöver göras, och/eller belopp med vilket Konverteringskursen har avrundats nedåt, ska medräknas och beaktas i efterföljande justering, och sådan efterföljande justering ska göras på basis av att justering som ej behövs genomföras skulle ha gjorts vid den relevanta tidpunkten och/eller, i förekommande fall, den relevanta avrundningen inte gjorts.

Underrättelse avseende justering av Konverteringskursen ska omedelbart efter bestämmande därav lämnas av Bolaget till Konvertibelinnehavarna.

Konverteringskursen ska inte under någon omständighet minskas till att understiga Aktiernas kvotvärde och Bolaget åtar sig att denne inte ska vidta några åtgärder, och verka för att inga åtgärder tas, som annars skulle resultera i en justering av Konverteringskursen till understigande sådant kvotvärde eller annan laglig tillåten miniminivå.

(s) **Ej tillämpning i förhållande till preferensaktier**

Oaktat någon bestämmelse med motsatt effekt i detta villkor 15 ska inga justeringar av Konverteringskursen enligt detta villkor 15 göras på grund av någon transaktion som avser preferensaktier utgivna av Bolaget.

16. ÅTAGANDEN

- (a) Bolaget ska tillse att Konvertiblerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm inom tolv (12) månader från Likviddagen eller, om sådant upptagande till handel inte är möjligt att erhålla eller upprätthålla, att Konvertiblerna är upptagna till handel på någon annan Reglerad Marknad inom tolv (12) månader från Likviddagen.
- (b) Bolaget ska, och ska säkerställa att varje annat Koncernbolag kommer att (i) följa alla vid var tid gällande lagar och bestämmelser (inklusive men inte begränsat till reglerna och bestämmelserna för Nasdaq Stockholm eller någon annan marknadsplats på vilken Bolagets värdepapper från tid till annan noteras eller upptas till handel) och (ii) erhålla, upprätthålla och följa villkoren för alla tillstånd, godkännande, licens, registrering eller annat tillstånd som krävs för den verksamhet som bedrivs av ett Koncernbolag, i varje fall, om underlåtenhet att göra detta har eller rimligen kan ha en Väsentlig Negativ Inverkan.
- (c) Bolaget ska, i enlighet med Agentavtalet (i) betala avgifter till Agenten, (ii) kompensera Agenten för kostnader, förluster och förpliktelser, (iii) förse Agenten med all information som begärts av eller annars är erforderlig att leverera till Agenten, och (iv) inte agera på ett sätt som skulle ge Agenten en laglig eller avtalsenlig rätt att säga upp Agentavtalet. Bolaget och Agenten ska inte komma överens om att justera bestämmelserna till Agentavtalet utan föregående samtycke från Konvertibelinnehavarna, om en sådan ändring skulle skada Konvertibelinnehavarnas intressen.
- (d) Bolaget ska behålla Konvertiblerna anslutna till Euroclear och följa samtliga av Euroclears regelverk.

- (e) Bolaget åtar sig att rådfråga en Oberoende Finansiell Rådgivare innan Bolaget vidtar några sådana åtgärder som framgår av villkor 15, om sådan åtgärd skulle leda till en omräkning av Konverteringskursen eller annars påverka Konvertibelinnehavarna.
- (f) Bolaget ska göra följande information tillgänglig för Konvertibelinnehavarna genom pressmeddelande och genom att publicera informationen på Bolagets webbsida:
 - (i) så snart densamma blir tillgänglig, men i varje fall inom fyra (4) månader efter varje räkenskapsårs slut, sin reviderade konsoliderade årsredovisning för det räkenskapsåret i enlighet med gällande redovisningsprinciper;
 - (ii) så snart densamma blir tillgänglig, men i varje fall inom två (2) månader efter utgången av varje kvartal inom räkenskapsåret, sin oreviderade konsoliderade kvartalsrapport eller bokslutskommuniké (såsom tillämpligt) för sådan period förberedd i enlighet med gällande redovisningsprinciper;
 - (iii) så snart det är praktiskt möjligt efter ett förvärv eller en överlåtelse av Konvertibler från ett Koncernbolag, information avseende det sammanlagda Nominella Beloppet som ägs av Koncernbolag, eller antalet Konvertibler som har annullerats av Bolaget, och
 - (iv) annan information som krävs enligt lag (2007:582) om värdepappersmarknaden och reglerna och föreskrifterna för den Reglerade Marknad där Konvertiblerna är upptagna till handel;
- (g) Bolaget ska därutöver omedelbart:
 - (i) underrätta Agenten efter att ha fått vetskap om inträffandet av en Särskild Händelse och underrätta Agenten och Konvertibelinnehavarna (via Avstämningsregistret) och den Reglerade Marknaden varvid underrättelsen ska specificera:
 - (A) den tillämpliga Konverteringskursen Vid Särskild Händelse;
 - (B) det förtida inlösenpriset och det förtida inlösendatumet;
 - (C) Konvertibelinnehavarnas rättigheter att utnyttja sina Konverteringsrätter och/eller att utnyttja deras rätt att kräva inlösen av Konvertiblerna (vilket av dessa som är tillämpligt);
 - (D) Meddelandeperiod Avseende Särskild Händelse; och
 - (E) andra relevanta detaljer (om tillämpligt) gällande den Särskilda Händelsen; och
 - (h) på eget initiativ informera Agenten om varje händelse som resulterar i en justering av Konverteringskursen.

17. UPPSÄGNING AV KONVERTIBLERNA

Vid inträffandet av någon av de händelser som anges i punkt 17.1–17.6 nedan (envar en ”Uppsägningsgrund”) får Agenten efter eget skön, på Konvertibelinnehavarnas vägnar, och ska Agenten, om så begärs av Konvertibelinnehavare vilka innehar minst femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet (sådan krav ska, om det framställs av flera Konvertibelinnehavare, framställas av dem gemensamt) eller om så beslutas av ett Extraordinärt Beslut ska, förklara de Konvertiblerna accelererade i vilket fall hela det obetalda sammanlagda Nominella Beloppet av Konvertiblerna, inklusive all upplupen och obetald ränta därpå omedelbart ska förfalla till betalning.

17.1 Utebliven betalning

Bolaget betalar inte i rätt tid ränta eller något annat belopp hänförligt till dessa villkor, såvida inte:

- (i) sådan bristande betalning orsakats av administrativa eller tekniska fel eller störningar i sådana betalnings-, finansiella- eller kommunikationssystem (interna eller externa) eller på sådana finansiella marknader vilka var för sig måste fungera för att sådana betalningar ska kunna göras; och
- (ii) betalning erläggs inom fem (5) Bankdagar efter förfallodagen.

17.2 Brott mot andra förpliktelser

Bolaget uppfyller inte sina skyldigheter enligt Villkoren. Ingen Uppsägningsgrund kommer att inträffa om den bristande uppfyllelsen kan åtgärdas och åtgärdas inom trettio (30) Bankdagar från den tidigare av (i) Agentens meddelande till Bolaget, och (ii) Bolaget blir medvetet om den bristande uppfyllelsen.

17.3 Korsvis uppsägning

Ett Koncernbolags Finansiella Förpliktelse förklaras vara eller på annat sätt förfaller till betalning i förtid som en följd av en uppsägningsgrund (oavsett hur den beskrivs), förutsatt dock att ingen Uppsägningsgrund inträffar enligt detta villkor 17.3 om beloppet av den Finansiella Förpliktsen ifråga uppgår till mindre än 25 000 000 kronor (eller motsvarande i den aktuella valutan för betalning).

17.4 Obestånd

Bolaget är oförmöget eller medger oförmåga att betala sina skulder när de förfaller till betalning eller förklaras vara oförmöget att betala sina skulder enligt tillämplig lag, ställer in betalningarna på sina skulder generellt eller, på grund av faktiska eller förväntade finansiella svårigheter, inleder förhandlingar med sina fordringsägare generellt (annat än enligt dessa Villkor) i syfte att omfördela sin Finansiell Förpliktelse.

17.5 Borgenärsprocess

Sådan expropriation, kvarstad, beslag, utmätning eller verkställighet eller något liknande förfarande i någon jurisdiktion påverkar något Koncernbolags tillgångar med ett sammanlagt värde som motsvarar eller överstiger 25 000 000 kronor och som inte fullgörs inom trettio (30) kalenderdagar.

17.6 Omöjlighet eller olaglighet

Det är eller blir omöjligt eller olagligt för Bolaget att uppfylla eller utföra någon av bestämmelserna i Finansieringsdokumenten som har en skadlig effekt på Konvertibelinnehavarens intressen eller om förpliktelserna enligt Finansieringsdokumenten inte är, eller upphör att vara, lagliga, giltiga, bindande och verkställbara.

17.7 Uppsägning

- (a) Agenten får inte säga upp Konvertiblerna med hänvisning till en särskild Uppsägningsgrund om den inte längre är pågående eller om det har beslutats, i enlighet med dessa Villkor, att avstå från rätten att göra anspråk avseende sådan Uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent).
- (b) Agenten ska meddela Konvertibelinnehavarna om en Uppsägningsgrund inom fem (5) Bankdagar från den dag då Agenten mottog meddelande om eller fick faktisk kännedom om att en Uppsägningsgrund har inträffat och fortsätter. Oberoende härav kan Agenten skjuta upp en underrättelse om en Uppsägningsgrund så länge som, enligt Agentens skäligen

bedömning, ett sådant uppskjutande är i Konvertibelinnehavarnas intresse som grupp. Agenten ska alltid ha rätt att ta den tid som krävs för att avgöra om en händelse utgör en Uppsägningsgrund.

- (c) Agenten ska, inom tjugo (20) Bankdagar från den dag då Agenten mottog meddelande om eller på annat sätt fick faktisk kännedom om att en Uppsägningsgrund har inträffat och fortgår, besluta om Konvertiblerna ska accelereras på detta sätt. Om Agenten har beslutat att inte säga upp Konvertiblerna ska Agenten, så snart som möjligt, underrätta Konvertibelinnehavarna om att det föreligger en rätt till uppsägning och inhämta instruktioner från Konvertibelinnehavarna. Om Konvertibelinnehavarna röstar för acceleration och instruerar Agenten att säga upp Konvertiblerna, ska Agenten omedelbart förklara de Konvertiblerna förfallna till betalning. Om orsaken till uppsägningen enligt Agentens bedömning har upphört före uppsägningen, ska dock Agenten inte säga upp Konvertiblerna. Agenten ska i sådant fall snarast möjligt underrätta Konvertibelinnehavarna om att orsaken till uppsägningen har upphört. Agenten ska alltid ha rätt att ta den tid som krävs för att överväga om en inträffad händelse utgör en Uppsägningsgrund.
- (d) Om Konvertibelinnehavarna, utan något föregående initiativ till beslut från Agenten eller Bolaget, har fattat ett beslut om uppsägning, ska Agenten omedelbart förklara de Konvertiblerna uppsagda. Agenten är dock inte skyldig att vidta åtgärder om Agenten anser att skäl för uppsägning inte föreligger, såvida inte de instruerande Konvertibelinnehavarna skriftligen samtycker till att hålla Agenten skadeslös från förlust eller ansvar och, om Agenten begär det efter eget gottfinnande, ställa tillräcklig säkerhet för sådan skadeslöshet.
- (e) Om Konvertiblerna förklaras förfallna till betalning ska Agenten vidta varje rimlig åtgärd som är nödvändig för att återvinna de utestående beloppen under Konvertiblerna.
- (f) Om rätten att säga upp Konvertiblerna baseras på ett domstolsbeslut, ett beslut från skiljeförfarande eller ett myndighetsbeslut erfordras inte att beslutet har vunnit laga kraft eller att tiden för överklagande har löpt ut för att uppsägningsgrund ska anses föreligga.
- (g) För undvikande av tvivel, Konvertiblerna kan inte sägas upp och förfalla till betalning i förtid enligt detta villkor 17 utan relevant beslut av Agenten eller efter instruktioner från Konvertibelinnehavarna.

18. BESLUT AV KONVERTIBELINNEHAVARNA

- (a) Begäran från Agenten om ett beslut av Konvertibelinnehavarna i en fråga som rör dessa Villkor ska (om Agenten så önskar) behandlas på ett Möte för Konvertibelinnehavare eller ett Skriftligt Förfarande.
- (b) Begäran från Bolaget eller en eller flera Konvertibelinnehavare representerande minst tio (10) procent av utestående Konvertiblers Justerade Nominella Belopp (sådan begäran får endast med giltig verkan göras av den som är Konvertibelinnehavare på den Bankdag som infaller närmast efter dagen då begäran mottas av Agenten och ska, om den görs av flera Konvertibelinnehavare göras av dem gemensamt) om ett beslut av Konvertibelinnehavarna i en fråga som rör dessa Villkor ska ställas till Agenten och hanteras på ett Möte för Konvertibelinnehavare, eller ett Skriftligt Förfarande som bestäms av Agenten. Den person som begär beslutet kan föreslå formen för beslutsfattandet, men om det enligt Agentens uppfattning är mer lämpligt att ett ärende behandlas vid ett Möte för Konvertibelinnehavare än genom ett Skriftligt Förfarande, ska det behandlas vid ett Möte för Konvertibelinnehavare.
- (c) Agenten kan avstå från att sammankalla ett Möte för Konvertibelinnehavare eller initiera ett Skriftligt Förfarande om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person eller entitet utöver Konvertibelinnehavarna och sådan person eller entitet har meddelat

Agenten att ett sådant godkännande inte kommer att ges, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är i enlighet med gällande lagstiftning.

- (d) Endast en person som är, eller som har tillhandahållits en fullmakt från en person som är, registrerad som Konvertibelinnehavare
 - (i) på den relevanta Avstämningsdagen före dagen ett Möte för Konvertibelinnehavare, med avseende på ett Möte för Konvertibelinnehavare, eller,
 - (ii) på den Bankdag som anges i meddelandet enligt villkor 20(b), avseende ett Skriftligt Förfarande,

och som är inkluderad i det nominella beloppet för utestående Konvertibler vid denna tidpunkt, kan utöva rösträtt som Konvertibelinnehavare på Möte för Konvertibelinnehavare eller i sådant Skriftligt Förfarande. Innehavare av förvaltarregistrerade Konvertibler ska anses som Konvertibelinnehavare istället för förvaltaren, om innehavaren uppvisar ett intyg från förvaltaren som visar att personen ifråga den relevanta Avstämningsdagen före Möte för Konvertibelinnehavare var innehavare av en Konvertibel och som anger storleken på sådan persons innehav.

- (e) Följande typer av beslut är giltiga endast om Konvertibelinnehavare som representerar minst 50 procent av det Justerade Nominella Beloppet av utestående Konvertibler är närvarande på det relevanta Mötet för Konvertibelinnehavare eller svarar i det Skriftliga Förfarande ("Extraordinärt Beslut"):
 - (i) ändra villkoren för villkor 2(g);
 - (ii) ändra villkoren för villkor 24 (*Fördelning av medel*);
 - (iii) minska kapitalbeloppet, premier i samband med inlösen eller återköp av Konvertibler, Räntesats eller Ränta som ska betalas av Bolaget;
 - (iv) ändra någon betalningsdag för kapitalbelopp eller Ränta eller avstå från någon överträdelse av ett betalningsåtagande;
 - (v) en ändring av emittent;
 - (vi) godkännande av uppsägning av Konvertiblerna på grund av en Uppsägningsgrund såsom anges i villkor 17, eller godkännande av förändring av Förfallodag, nedsättning av Lånets belopp, ändring av tillämplig Ränteförfallodag eller andra räntebestämmelser i Villkoren; och
 - (vii) godkännande av ändring av detta villkor 18.
- (f) Beslut som inte omfattas av villkor 18(e) är giltiga endast om Konvertibelinnehavare som representerar minst 20 procent av det Justerade Nominella Beloppet av utestående Konvertibler är närvarande på det relevanta Mötet för Konvertibelinnehavare eller svarar i det Skriftliga Förfarandet.
- (g) Om beslutsförhet inte uppnås vid Möte för Konvertibelinnehavare eller vid Skriftligt Förfarande, ska Agenten eller Bolaget sammankalla ett andra Möte för Konvertibelinnehavare (i enlighet med villkor 19(a)), eller initiera ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med villkor 20(a)), förutsatt att det aktuella förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de personer som inledde förfarandet med att erhålla Konvertibelinnehavarnas samtycke. Kravet om beslutsförhet enligt villkor 18(e) eller 18(f) ska inte tillämpas på ett sådant andra Möte för Konvertibelinnehavare eller andra Skriftligt Förfarande.

- (h) Beslut som skärper eller utökar Bolagets, Agentens, den Oberoende Finansiella Rådgivarens eller Emissionsinstitutets skyldigheter eller som begränsar, inskränker eller upphäver Bolagets, Agentens, den Oberoende Finansiella Rådgivarens eller Emissionsinstitutets rättigheter eller förmåner enligt dessa Villkor ska kräva Bolagets, Agentens, den Oberoende Finansiella Rådgivarens eller Emissionsinstitutets (beroende på omständigheterna) samtycke.
- (i) En Konvertibelinnehavare behöver inte använda alla sina röster eller avge alla de röster som denne är berättigad till på samma sätt och kan efter eget bestämmande använda eller avge endast några av sina röster.
- (j) Bolaget får varken direkt eller indirekt betala eller låta betala någon ersättning till eller till förmån för någon Konvertibelinnehavare för eller som uppmuntran till medgivande enligt dessa Villkor, om inte sådan ersättning erbjuds samtliga Konvertibelinnehavare som på det relevanta Mötet för Konvertibelinnehavare eller Skriftliga Förfarande samtycker inom tidsperioden för då sådan ersättning ska utbetalas.
- (k) Beslut som fattats på ett i vederbörlig ordning sammankallat Möte för Konvertibelinnehavare eller Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Konvertibelinnehavare oavsett om de är närvarande eller företrädare vid Mötet för Konvertibelinnehavarna eller Skriftliga Förfarandet. De Konvertibelinnehavare som inte har godkänt eller röstat för ett beslut ska inte vara ansvariga för skada som detta kan orsaka andra Konvertibelinnehavare.
- (l) Alla kostnader som uppstår för Bolaget eller Agenten för att sammankalla ett Möte för Konvertibelinnehavarna eller Skriftligt Förfarande, inklusive rimliga arvoden till Agenten, ska betalas av Bolaget.
- (m) Om ett beslut ska fattas av Konvertibelinnehavarna i en fråga som rör dessa Villkor ska Bolaget på begäran av Agenten utan dröjsmål förse denne med ett intyg som anger eventuella Konvertibler ägda av bolag i Koncernen, oavsett om sådan person är direkt registrerad som ägare av sådan Konvertibel eller ej. Agenten ansvarar inte för riktigheten i ett sådant intyg och är inte i övrigt ansvarig för att avgöra om någon Konvertibel ägs av ett bolag i Koncernen.
- (n) Information om beslut som fattats vid ett Möte för Konvertibelinnehavare eller Skriftligt Förfarande ska omgående sändas genom meddelande till Konvertibelinnehavarna och publiceras på Bolagets och Agentens webbsidor. Underlåtenhet att göra så ska dock inte medföra att fattade beslut eller uppnådda röstresultat blir ogiltiga. Protokoll från det relevanta Mötet för Konvertibelinnehavare eller Skriftliga Förfarandet ska på begäran av en Konvertibelinnehavare skickas till denne av Bolaget eller Agenten, beroende på vad som är tillämpligt.

19. MÖTE FÖR KONVERTIBELINNEHAVARE

- (a) Agenten ska sammankalla ett Möte för Konvertibelinnehavare genom att senast fem (5) Bankdagar från mottagande av Bolagets eller Konvertibelinnehavares begäran (eller sådant senare datum som av tekniska eller administrativa skäl kan vara nödvändigt) sända meddelande till samtliga Konvertibelinnehavare därom.
- (b) Skulle Bolaget vilja byta ut Agenten, kan det kalla till Möte för Konvertibelinnehavarna i enlighet med villkor 19(a) med en kopia till Agenten. Efter begäran från Konvertibelinnehavarna enligt villkor 21.4(c), ska Bolaget senast fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en sådan begäran (eller sådant senare datum som av tekniska eller administrativa skäl kan vara nödvändigt) sammankalla ett Möte för Konvertibelinnehavarna i enlighet med 19(a).

- (c) Meddelande enligt villkor 19(a) ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (innefattande varje begäran om Konvertibelinnehavarnas beslut) och (iv) ett fullmaktsformulär. Endast frågor som tagits upp i kallelsen får beslutas om vid Möte för Konvertibelinnehavare. För det fall förhandsanmälan av Konvertibelinnehavarna krävs för att delta i Mötet för Konvertibelinnehavare ska sådant krav anges i kallelsen.
- (d) Möte för Konvertibelinnehavare ska hållas tidigast tio (10) Bankdagar och senast tjugo (20) Bankdagar från kallelsen.
- (e) Utan att ändra dessa Villkor får Agenten föreskriva sådana ytterligare föreskrifter om sammankallande och hållande av Möte för Konvertibelinnehavare som Agenten finner lämpliga. Sådana regler kan omfatta en möjlighet för Konvertibelinnehavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet.

20. SKRIFTLIGT FÖRFARANDE

- (a) Agenten ska initiera ett Skriftligt Förfarande genom att skicka ett meddelande till Konvertibelinnehavarna så snart som praktiskt möjligt och under alla omständigheter inte senare än fem (5) Bankdagar efter mottagandet av ett fullständigt meddelande från Bolaget eller från en eller flera Konvertibelinnehavare (eller sådant senare datum som kan vara nödvändigt av tekniska eller administrativa skäl) genom att skicka ett meddelande till varje sådan Person som är registrerad som Konvertibelinnehavare på Bankdagen före det datum då meddelandet skickas. Om det Skriftliga Förfarandet har begärts av en eller flera Konvertibelinnehavare, ska Agenten skicka en kopia av meddelandet till Bolaget.
- (b) Ett meddelande enligt villkor 20(a) ska innehålla:
 - (i) varje begäran om ett beslut av Konvertibelinnehavarna;
 - (ii) en beskrivning av skälen till och innehållet i varje förslag (inklusive, om förslaget avser en ändring av något Finansieringsdokument, detaljerna i den föreslagna ändringen);
 - (iii) alla tillämpliga tidigare och efterföljande villkor;
 - (iv) information om var eventuell ytterligare information kommer att offentliggöras;
 - (v) angivelse av Bankdag på vilken en person måste vara registrerad som Konvertibelinnehavare för att vara berättigad att utöva sin rösträtt;
 - (vi) 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;
 - (vii) den angivna tidsperiod inom vilken Konvertibelinnehavaren måste svara på begäran (sådan tidsperiod ska vara minst tio (10) Bankdagar och inte längre än trettio (30) Bankdagar från meddelandet verkställandedag enligt punkt 20(a)); och
 - (viii) om röstningen ska ske elektroniskt, instruktioner för sådan röstning.
- (c) När erforderlig majoritet av det sammanlagda Justerade Nominella Beloppet enligt villkoren 18(e) och 18(f) har erhållits i ett Skriftligt Förfarande, ska det relevanta beslutet anses vara antaget enligt villkoren 18(e) och 18(f), i förekommande fall, även om tidsfristen för svar i det Skriftliga Förfarandet ännu inte har löpt ut.
- (d) Agenten får, under det skriftliga förfarandet, tillhandahålla information till Bolaget i form av uppdateringar om huruvida kraven på beslutsförhet har uppfyllts och om de giltiga

röster som Agenten mottagit, inklusive den andel som samtycker eller inte samtycker till ett eller flera förslag eller avstår från att rösta (i förekommande fall).

21. UTNÄMNANDE OCH BYTE AV AGENTEN

21.1 Utnämnande av Agent

- (a) Genom att teckna Konvertibler, utser varje initial Konvertibelinnehavare Agenten att agera som dess ombud i alla frågor som rör Konvertiblerna och dessa Villkor, samt bemyndigar Agenten att agera å dennes vägnar (utan att Agenten först behöver inhämta Konvertibelinnehavarens samtycke, såvida inte ett sådant samtycke särskilt krävs enligt dessa Villkor) i rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden hänförliga till Konvertibler som innehas av sådan Konvertibelinnehavare, inklusive avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller motsvarande i någon annan jurisdiktion) av Bolaget.
- (b) Genom att förvärva Konvertibler, bekräftar varje efterföljande Konvertibelinnehavare sådan utnämning och sådant tillstånd för Agenten att agera å dess vägnar.
- (c) På begäran av Agenten ska varje Konvertibelinnehavare genast tillhandahålla Agenten sådana handlingar, inklusive en skriftlig fullmakt (som till form och innehåll är tillfredställande för Agenten), som Agenten anser nödvändiga för att tillvarata sina rättigheter och/eller fullgöra sina skyldigheter enligt dessa Villkor. Agenten är inte förpliktad att företräda en Konvertibelinnehavare som inte följer en sådan begäran.
- (d) Bolaget ska på Agentens begäran omedelbart förse Agenten med handlingar och annat stöd (som till form och innehåll är tillfredsställande för Agenten), som Agenten anser nödvändiga för att kunna tillvarata sina rättigheter och/eller fullgöra sina skyldigheter enligt dessa Villkor.
- (e) Agenten har rätt till arvode för allt sitt arbete i sådan egenskap och att bli ersatt för kostnader, förluster och skulder på de villkor som anges i dessa Villkor och Agentens skyldigheter som ombud enligt dessa Villkor är villkorade av att betalning av sådant arvode sker och att sådana ersättningar vederbörligen erläggs.
- (f) Agenten får verka genom sin personal och sina ombud i frågor som rör dessa Villkor. Agenten får vidare anlita, betala för och förlita sig på råd eller tjänster av advokater, revisorer eller andra experter. Rimliga, bevisade och erforderliga kostnader för sådan rådgivning från tredje man ska bäras av Bolaget.
- (g) Agenten får agera som agent eller förvaltare för flera emissioner av värdepapper eller andra lån utgivna av eller hänförliga till Bolaget och övriga bolag i Koncernen oavsett potentiella intressekonflikter.

21.2 Agentens skyldigheter

- (a) Agenten ska företräda Konvertibelinnehavarna i enlighet med dessa Villkor. Agenten är dock inte ansvarig för utförandet eller verkställbarheten av dessa Villkor.
- (b) Agenten agerar alltid med bindande verkan å Konvertibelinnehavarnas vägnar när Agenten agerar i enlighet med dessa Villkor. Agenten ska utföra sina skyldigheter enligt dessa Villkor på ett skäligt, kunnigt och professionellt sätt, med skälig omsorg och skicklighet. Agenten agerar aldrig som rådgivare till Konvertibelinnehavarna eller Bolaget. Eventuella råd eller åsikter från Agenten är inte bindande för Konvertibelinnehavarna eller Bolaget.
- (c) Agenten har alltid rätt att delegera sina uppgifter till andra professionella parter och att anlita externa experter när den utför sina uppgifter som agent, utan att först behöva inhämta

något samtycke från Konvertibelinnehavarna eller Bolaget. Agenten förblir, däremot, ansvarig för alla handlingar företagna av sådana parter, om sådana parter utför uppgifter för agenten enligt Finansieringsdokumenten.

- (d) Agenten ska behandla alla Konvertibelinnehavare lika och, när den agerar i enlighet med dessa Villkor, agera enbart i Konvertibelinnehavarnas intresse som en grupp och ska inte vara skyldig att ta hänsyn till någon annan persons intressen eller att agera efter eller följa någon anvisning eller begäran från någon annan person, annat än i de fall som uttryckligen anges i dessa Villkor.
- (e) Utan hinder av annan bestämmelse i dessa Villkor, är Agenten inte skyldig att vidta eller underlåta att vidta åtgärd som skulle eller, enligt Agentens rimliga uppfattning, skulle kunna utgöra en överträdelse av lagstiftning eller förordning.
- (f) Om, enligt Agentens skäligen bedömning, kostnaden, förlusten eller ansvaret som det skulle kunna innebära (inklusive rimliga arvoden till Agenten) att följa Konvertibelinnehavarnas instruktioner, eller att vidta åtgärder på eget initiativ, inte kommer att täckas av Bolaget får Agenten avstå från att agera i enlighet med sådana instruktioner, eller från att vidta sådana åtgärder, tills dess Agenten har erhållit sådan finansiering eller ersättning (eller tillräcklig säkerhet har ställts därför) som Agenten skäligen kan begära.
- (g) Bolaget ska på begäran av Agenten betala alla kostnader för utomstående experter som anlitats av denna:
 - (i) efter inträffandet av en Uppsägningsgrund;
 - (ii) i syfte att utreda eller överväga:
 - (A) en händelse eller omständighet som Agenten skäligen tror är eller kan leda till en Uppsägningsgrund; eller
 - (B) en fråga som rör Bolaget eller Finansieringsdokumenten som Agenten skäligen tror kan vara till skada för Konvertibelinnehavarnas intressen enligt Finansieringsdokumenten;
 - (iii) i samband med ett Möte för Konvertibelinnehavare eller ett Skriftligt Förfarande; eller
 - (iv) i samband med en ändring (oavsett om övervägd av Finansieringsdokumenten eller inte) eller avstående från Finansieringsdokumenten.
- (h) Skadestånd eller andra ersättningar som Agenten mottar från utomstående experter som Agenten anlitat för att utföra sina uppgifter enligt Finansieringsdokumenten ska fördelas enligt villkor 24 (*Fördelning av intäkt*).
- (i) Agenten ska, som tillämpligt, ingå avtal med Euroclear och följa sådant avtal och Euroclears regelverk som är tillämpliga på Agenten, i den utsträckning detta är nödvändigt för att Agenten ska kunna utföra sina uppgifter enligt Finansieringsdokumenten.
- (j) Om inte uttryckligen angivet i Finansieringsdokumenten, ska Agenten inte vara skyldig att övervaka (i) huruvida någon Uppsägningsgrund har inträffat, (ii) Bolagets och Koncernens finansiella ställning, (iii) Bolagets eller annan parts utförande av, uteblivenhet av eller överträdelse av dess skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten, eller (iv) huruvida någon annan händelse angiven i Finansieringsdokumenten har inträffat eller förväntas inträffa, och om Agenten inte har erhållit någon sådan information, är Agenten berättigad att anta att ingen sådan händelse eller omständighet föreligger eller kan förväntas inträffa, förutsatt att Agenten inte har faktisk kännedom om sådan händelse eller omständigheter.

- (k) Bolaget ska omedelbart på begäran förse Agenten med sådana handlingar och bevis som Agenten skäligen anser nödvändiga för att kunna fullgöra dessa skyldigheter. Utöver vad som anges ovan ska Agenten varken vara ansvarig gentemot Bolaget eller Konvertibelinnehavarna för skada på grund av att dokument och information som levereras till Agenten inte är korrekta, riktiga och fullständiga, såvida Agenten inte har faktisk kunskap om motsatsen, eller vara ansvarig för innehållet, giltigheten, fulländningen eller verkställbarheten av sådana dokument
- (l) Agenten ska meddela Konvertibelinnehavarna (i) innan Agenten upphör att fullgöra sina skyldigheter enligt dessa Villkor på grund av utebliven betalning av avgift eller ersättning som Bolaget ska betala till Agenten enligt dessa Villkor eller (ii) om Agenten avstår från handling av någon anledning som beskrivs i villkor 21.2(f).

21.3 **Agentens ansvarsförbindelser**

- (a) Agenten ansvarar inte gentemot Konvertibelinnehavarna för skada eller förlust som orsakats av åtgärd vidtagen eller underlåten enligt eller i samband med något Finansieringsdokument, om den inte direkt orsakats av dennes vårdslöshet eller avsiktliga försummelse. Agenten är aldrig ansvarig för indirekt skada eller följdskada.
- (b) Agenten ska inte anses ha agerat vårdslöst om denne handlat i enlighet med råd eller utlåtanden från ansedda utomstående experter tillhandahållet Agenten eller om Agenten har handlat med skälig omsorg i en situation när Agenten anser att det är till skada för Konvertibelinnehavarnas intressen att skjuta upp åtgärden för att först inhämta instruktioner från Konvertibelinnehavarna.
- (c) Agenten är inte ansvarig för försening (eller några konsekvenser härav) avseende kreditering av ett konto med ett belopp som enligt Finansieringsdokumenten ska betalas av Agenten till Konvertibelinnehavarna, under förutsättning att Agenten har vidtagit alla nödvändiga åtgärder så snart som det är skäligen praktiskt möjligt för att följa föreskrifter eller användningsrutiner hos ett vedertaget clearing- eller avvecklingssystem som används av Agenten för detta ändamål.
- (d) Agenten har inget ansvar gentemot Bolaget eller Konvertibelinnehavarna för skada orsakad av Agenten när denne agerar i enlighet med instruktioner från Konvertibelinnehavarna givna i enlighet med Finansieringsdokumenten.
- (e) Ansvar gentemot Bolaget som uppstår när Agenten agerar i enlighet med eller i anslutning till Finansieringsdokumenten ska inte bli föremål för kvittning mot Bolagets skyldigheter gentemot Konvertibelinnehavarna enligt Finansieringsdokumenten.

21.4 **Byte av Agent**

- (a) Med förbehåll för villkor 21.4(f), får Agenten avträda genom att sända meddelande till Bolaget och Konvertibelinnehavarna. I sådant fall ska Konvertibelinnehavarna utse en efterträdande Agent på ett Möte för Konvertibelinnehavarna som sammankallats, eller Skriftligt Förfarande som initierats, av den avträdande Agenten.
- (b) Med förbehåll för villkor 21.4(f), ska Agenten om denne är insolvent eller föremål för händelse liknande de som beskrivits i villkor 17.4, anses avträda uppdraget som Agent och Bolaget ska inom tio (10) Bankdagar utse en efterträdande Agent som ska vara en agent, oberoende finansiell institution eller annat välrenommerat företag som regelbundet verkar som agent under villkor som liknar dessa villkor.
- (c) En eller flera Konvertibelinnehavare representerande minst en tiondel av det nominella beloppet av utestående Konvertibler får, genom meddelande till Bolaget (där sådant meddelande endast med giltig verkan får lämnas av en person som är

Konvertibelinnehavare på den Bankdag som infaller omedelbart efter den dag då meddelandet mottagits av Bolaget och ska, om det lämnas av flera Konvertibelinnehavare lämnas av dem gemensamt) kräva att ett Möte för Konvertibelinnehavare hålls, eller ett Skriftligt Förfarande genomförs, i syfte att avsätta Agenten och utse en ny Agent. Bolaget får vid ett Möte för Konvertibelinnehavare som sammankallats, eller ett Skriftligt Förfarande som initierats, av Bolaget föreslå att Agenten ska avsättas och att en ny Agent ska utses.

- (d) Om Konvertibelinnehavarna inte utsett en efterträdande Agent inom nittio (90) dagar efter (i) det tidigare av meddelande om avsättande skickades och det att avgång annars skett eller (ii) det att Agenten avsatts genom ett beslut av Konvertibelinnehavare, ska Bolaget utse en efterträdande Agent som ska vara en agent, oberoende finansiell institution eller annat välenommerat företag som regelbundet verkar som agent under Villkor som liknar dessa Villkor.
- (e) Den avgående Agenten ska på egen bekostnad till den efterträdande Agenten tillgängliggöra sådana handlingar och ge sådan hjälp som den efterträdande Agenten skäligen kan begära för att kunna fullgöra sin funktion som Agent enligt dessa Villkor.
- (f) Agentens avgång eller avsättande ska träda i kraft först efter utnämningen av en efterträdande Agent och den efterträdande Agentens acceptering av sådant uppdrag samt ingående av alla dokument som är nödvändigt för att giltigt kunna ersätta den avgående Agenten.
- (g) Vid utnämning av en efterträdare ska den avgående Agenten befrias från alla ytterligare skyldigheter avseende dessa Villkor men ska fortsatt vara berättigad till förmåner enligt dessa Villkor och ansvarig enligt dessa Villkor för åtgärd som den vidtagit eller underlåtit att vidta när den verkat som Agent. Den efterträdande Agenten, Bolaget och varje Konvertibelinnehavare ska sinsemellan ha samma rättigheter och skyldigheter enligt dessa Villkor som de skulle ha haft om en sådan efterträdare hade varit den ursprungliga Agenten.
- (h) I händelse av byte av Agent i enlighet med detta villkor 21.4, ska Bolaget upprätta sådana handlingar och vidta sådana åtgärder som den nya Agenten rimligen kan kräva, i syfte att ikläda den nya Agenten rättigheter, befogenheter och skyldigheter för Agenten och befria den avgående Agenten från ytterligare skyldigheter enligt dessa Villkor. Om inte Bolaget och den nya Agenten enas om annat, ska den nya Agenten ha rätt till samma arvode och ersättningar som den avgående Agenten.

22. ÄNDRINGAR OCH AVSTÅENDEN

- (a) Bolaget och Agenten (som agerar på uppdrag av Konvertibelinnehavarna) kan skriftligen komma överens om att ändra eller avstå från en bestämmelse i Finansieringsdokumenten eller annat dokument relaterat till Konvertiblerna, förutsatt att Agenten är tillfreds med att sådan ändring eller sådant avstående:
 - (i) inte är till skada för Konvertibelinnehavarnas intressen som grupp;
 - (ii) enbart görs i syfte att korrigera uppenbara fel och misstag;
 - (iii) krävs enligt tillämplig lag, domstolsbeslut eller ett beslut av en relevant myndighet;
 - (iv) är av teknisk natur, och inte till nackdel för Konvertibelinnehavarnas sammantagna intressen, och som krävs för att möjliggöra registrering av Konvertiblerna hos Bolagsverket; eller

- (v) har godkänts av Konvertibelinnehavarna i enlighet med villkor 18 (*Beslut av Konvertibelinnehavare*) och det har uppfyllt alla villkor som krävs för att Konvertibelinnehavarnas godkännande ska vara giltigt.
- (b) Alla ändringar av Finansieringsdokumenten ska göras tillgängliga på Koncernens och Agentens webbplatser. Bolaget ska säkerställa att alla ändringar av Finansieringsdokumenten är vederbörligen registrerade i Avstämningsregistret (i den utsträckning det är tillämpligt) och varje annan relevant organisation eller myndighet.
- (c) En ändring av Finansieringsdokumenten får verkan den dag som bestäms på Möte för Konvertibelinnehavare, i det Skriftliga Förfarandet eller, i förekommande fall, av Agenten.

23. INGA DIREKTA ÅTGÄRDER AV KONVERTIBELINNEHAVARE

- (a) En Konvertibelinnehavare får inte vidta några som helst åtgärder mot Bolaget för att driva in eller återvinna något enligt dessa Villkor förfallet eller utestående belopp eller initiera, stödja eller utverka Bolagets avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller dess motsvarighet i någon annan jurisdiktion) avseende någon av Bolagets skyldigheter enligt dessa Villkor.
- (b) Villkor 23(a) ska inte vara tillämpligt om Agenten i enlighet med dessa Villkor blivit instruerad av Konvertibelinnehavarna att vidta vissa åtgärder, men av någon anledning inte har vidtagit eller är ur stånd att vidta (av något annat skäl än underlåtenhet av Konvertibelinnehavare att tillhandahålla handlingar enligt villkor 21.1(c)) sådana åtgärder inom skälig tid och sådan underlåtenhet eller bristande förmåga är pågående. Däremot, om underlåtenhet att vidta vissa åtgärder orsakats av utebliven betalning av arvode eller ersättning som Bolaget ska betala till Agenten enligt dessa villkor eller av någon anledning som beskrivs i villkor 21.2(f), måste sådan underlåtenhet fortgå i minst fyrtio (40) Bankdagar efter meddelande enligt villkor 21.2(1) innan en Konvertibelinnehavare kan vidta någon åtgärd som avses i villkor 22(a).
- (c) Bestämmelserna i villkor 22(a) ska inte på något sätt begränsa en enskild Konvertibelinnehavares rätt att kräva eller driva in förfallna belopp relaterade till Konvertiblerna som Bolaget ska betala till några men inte alla Konvertibelinnehavare.

24. FÖRDELNING AV MEDEL

- (a) Om Agenten eller Konvertibelinnehavarna har beslutat att säga upp Konvertiblerna på grund av att en Uppsägningsgrund har inträffat och skulle de belopp som betalas av eller återvinns från Bolaget inte räcka för alla betalningar som ska göras, ska sådana belopp erläggas i följande ordning:
 - (i) *i första hand*, för erläggande av betalning av alla obetalda arvoden, kostnader, utgifter och ersättningar som Bolaget ska betala till Agenten eller som annars vederbörligen åsamkats Agenten med anledning av Konvertiblerna;
 - (ii) *i andra hand*, för erläggande av betalning av upplupen men obetald ränta enligt Konvertiblerna; och
 - (iii) *i tredje hand*, för erläggande av betalning av obetalda lånebelopp enligt Konvertiblerna.
- (b) Om en Konvertibelinnehavare eller annan person har betalat sådant arvode eller ersättning eller ersatt sådana kostnader eller utgifter som avses i villkor 24(a)(i), ska sådan Konvertibelinnehavare eller annan person ha rätt till ersättning genom motsvarande fördelning i enlighet med villkor 24(a)(i).

25. NOTICES

Meddelanden rörande Konvertiblerna ska skickas till Agenten såsom företrädare för Konvertibelinnehavarna. Agenten ska därefter tillse att sådana meddelanden, i den mån det erfordras, liksom kallelser till ett Möte för Konvertibelinnehavare eller Skriftlig Förfaranden, skickas till varje Konvertibelinnehavare, till de adresser som är registrerade i Bolagets Avstämningsregister. För undvikande av tvivel, om en Konvertibel är registrerad hos en förvaltare kommer meddelande med anledning av Konvertibeln att skickas till sådan förvaltare. För det fall Konvertiblerna är noterade på Nasdaq Stockholm eller någon annan Reglerad Marknad eller annan erkänd marknadsplats ska meddelanden även lämnas i enlighet med de bestämmelser som är tillämpliga med anledning därav.

Meddelanden till Bolaget ska skickas till Bolaget på följande adress:

Genova Property Group AB (publ)
Att: CFO
Smålandsgatan 12
SE-111 46, Stockholm
Sverige

26. FÖRVALTARE

Förvaltare i enlighet med Lagen om kontoföring av finansiella instrument ska, avseende Konvertibler registrerade genom sådan förvaltare, anses vara Konvertibelinnehavare vid tillämpningen av dessa villkor (med förbehåll för bestämmelserna om Konvertibelinnehavarnas rösträtt i villkoren 18, 19 och 20).

27. EMISSIONSINSTITUT OCH OBEROENDE FINANSIELL RÅDGIVARE

Emissionsinstitutet respektive den Oberoende Finansiella Rådgivaren ska agera oberoende i enlighet med dessa villkor och i enlighet med tillämpliga lagar, föreskrifter och god sed på den svenska värdepappersmarknaden, inklusive bland annat relevanta föreskrifter utfärdade av Euroclear.

28. LIMITATION OF LIABILITY

- (a) I fråga om de på Bolaget, Emissionsinstitutet, Agenten, Oberoende Finansiella Rådgivaren eller Euroclear ankommande åtgärderna gäller – beträffande Euroclear med beaktande av bestämmelserna i Lagen om kontoföring av finansiella instrument – att ansvar inte kan göras gällande för skada som beror av svenska eller utländska lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, och lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Bolaget, Emissionsinstitutet, Agenten, Oberoende Finansiella Rådgivaren eller Euroclear vidtar eller är föremål för sådan konfliktåtgärd.
- (b) Varken Bolaget, Emissionsinstitutet, Oberoende Finansiella Rådgivaren eller Euroclear är inte skyldiga att ersätta skada som uppkommer förutsatt att Bolaget, Emissionsinstitutet, Oberoende Finansiella Rådgivaren eller Euroclear, i förekommande fall, varit normalt aktsamma. Agenten är inte skyldig att ersätta förlust eller skada som uppkommer, såvida den inte orsakats av Agentens grova vårdslöshet eller uppsåt. Bolaget, Emissionsinstitutet, Oberoende Finansiella Rådgivaren och Agenten är i intet fall ansvarig för indirekt skada.
- (c) Föreligger hinder för Bolaget, Emissionsinstitutet, Agenten, Oberoende Finansiella Rådgivaren eller Euroclear att verkställa betalning eller att vidta annan åtgärd på grund av omständigheter som anges i punkt (a), får åtgärden skjutas upp till dess hindret har upphört. I händelse av uppskjuten betalning ska Bolaget betala ränta efter den räntesats som gällde på Förfallodagen enligt villkor 9.

29. PRESKRPTION

- (a) Rätten till återbetalning av nominellt belopp preskriberas tio (10) år efter Förfallodagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre (3) år efter respektive Ränteförfallodag. Räntebelopp och nominellt belopp som ej gjorts anspråk på och som preskriberats ska återgå till Bolaget.
- (b) Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio (10) år ifråga om nominellt belopp och tre (3) år ifråga om räntebelopp, i båda fallen räknat från den dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

30. TILLÄMPLIG LAG OCH FORUM

Svensk lag ska äga tillämpning på Konvertiblerna, dessa Villkor och därmed sammanhängande rättsfrågor. Alla tvister som uppkommer i anledning av Konvertiblerna och/eller dessa Villkor ska avgöras av svensk domstol med Stockholms tingsrätt som första instans (eller sådant annat forum vars behörighet skriftligen accepteras av Bolaget).

Dessa Villkor har upprättats i en svenskspråkig och en engelskspråkig version. För det fall skillnader föreligger mellan de båda versionerna ska den engelskspråkiga versionen ha företräde.

Vi intygar härmed att ovanstående Villkor är bindande för oss.

Stockholm, den ___ mars 2024

GENOVA PROPERTY GROUP AB (PUBL)

som Bolaget

Namn:

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

Stockholm, den ___ mars 2024

INTERTRUST (SWEDEN) AB

som Agent

Namn:

ADRESSER

Emittent

Genova Property Group AB (publ)

Smålandsgatan 12
111 46, Stockholm, Sverige
Tel: +46 (0)8 124 443 60

Revisor

Ernst & Young Aktiebolag

Jakobsbergsgatan 24
111 44 Stockholm, Sverige
Tel: +46 (0)8 520 590 00

Juridisk rådgivare

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Box 5747
114 87 Stockholm, Sverige
Tel: +46 (0)8-670 66 00

Emissionsintitut och Bookrunner

Arctic Securities AS

Arctic Securities AS, filial Sverige
Regeringsgatan 38, 7:e våning
111 56 Stockholm, Sverige
Tel: +46 (0)8 446 861 00

Agent

Intertrust (Sweden) AB

Sveavägen 9, 10:e våning
111 57 Stockholm, Sverige
Tel: +46 (0)8 402 72 00

Värdepapperscentral

Euroclear Sweden AB

Box 7822
103 97 Stockholm, Sverige
Tel: +46 (0)8-402 90 00
Webbplats: www.euroclear.com