

VILLKOR FÖR OBLIGATIONSÅN

Atella Fastigheter AB (publ)

Obligationsån 2017/2020
om högst 50 MSEK

ISIN: SE0010547331

27 november 2017

VIKTIG INFORMATION

DISTRIBUTION AV DETTA DOKUMENT OCH ERBJUDANDET AV OBLIGATIONERNA KAN I VISSA JURISDIKTIONER VARA FÖREMÅL FÖR LEGALA RESTRIKTIONER. PERSONER SOM FÅR DETTA DOKUMENT I SIN BESITTNING MÅSTE DÄRFÖR INFORMERA SIG OM, OCH IAKTTA, SÅDANA RESTRIKTIONER.

Innehållsförteckning:

1.	Definitioner och tolkning.....	3
2.	Obligationernas status och överlåtbarhet m.m.	12
3.	Villkor för Emissionen.....	13
4.	Villkor för utbetalning	13
5.	Registrering av Obligationerna.....	16
6.	Behörighet att representera Innehavare	16
7.	Betalningar för Obligationerna.....	17
8.	Ränta.....	17
9.	Återbetalning, inlösen och förvärv.....	18
10.	Information till Innehavarna	20
11.	Kovenanttest	20
12.	Emittentens åtaganden	21
13.	Transaktionssäkerhet	24
14.	Uppsägning av Obligationerna	25
15.	Fördelning av medel	27
16.	Innehavarnas beslut	29
17.	Fordringshavarmöte.....	31
18.	Skriftligt Förfarande.....	32
19.	Ändringar och avstående	33
20.	Utnämmande och byte av Agent.....	33
21.	Utseende och byte av Emissionsinstitut	37
22.	Inga direkta åtgärder av Innehavare	37
23.	Preskription	38
24.	Underrättelser och pressmeddelanden	38
25.	Force Majeure och ansvarsbegränsning	39
26.	Tillämplig lag och tvistlösning	40

Bilagor:

Bilaga 1 – Mall för Efterlevnadsintyg

Bilaga 2 – Pantavtal

Bilaga 4.3.1 – Begäran om utbetalning för finansiering av Projekt till Bostadsrättsförening

Bilaga 4.4.1 – Begäran om utbetalning för finansiering av förvärv av Nya Projekt

Bilaga 4.5.1 – Begäran om utbetalning för finansiering av Projekt till Gruppbolag

Bilaga 13.1.3 – Begäran om frisläppande av säkerhet

Bilaga 13.2.2 – Underrättelse om avyttring

Bilaga 13.2.3 – Underrättelse om avyttring till Bostadsrättsförening

1. Definitioner och tolkning

1.1 Definitioner

I dessa obligationsvillkor ("Villkor") ska följande begrepp, oavsett om de används i plural eller singular, i bestämd eller obestämd form, ha nedanstående innebörd när de anges med versal begynnelsebokstav.

Agent	är Intertrust (Sweden) AB (org.nr 556625-5476), Box 16285, 103 25 Stockholm eller annan part som ersätter denne som Agent i enlighet med dessa Villkor.
Agentavtal	avser avtalet mellan Emittenten och Agenten som har ingåtts innan den Första Emissionsdagen, eller ett ersättande Agentavtal mellan Emittenten och en Agent som ingåtts efter Första Emissionsdagen i enlighet med dessa Villkor.
Avstämningsdag	avser den femte Bankdagen innan (i) en Ränteförfalldag, (ii) en Återbetalningsdag, (iii) en dag då betalning ska ske till Innehavarna enligt Punkt 15 (Fördelning av medel), (iv) dagen för ett Fordringshavarmöte, eller (v) en annan relevant dag, eller i envar av de ovanstående fallen en sådan annan Bankdag som infaller före en dag om det är generellt tillämpligt på den svenska obligationsmarknaden.
Banken	avser Sparbanken Rekarne AB.
Bankdag	är en dag i Sverige som inte är en lördag, söndag, annan allmän helgdag, midsommarafton julafton eller nyårsafton.
Befintlig Finansiering	avser: <ul style="list-style-type: none">a) Emittentens lån från externa finansörer uppgående till sammanlagt SEK 6 200 000;b) Holmendal Invest 1 AB:s räntebundna reverskredit från Sparbanken Rekarne AB uppgående till SEK 3 700 000;c) Atella Projekt 201 AB:s räntebundna reverskredit från Sparbanken Rekarne AB uppgående till SEK 5 500 000;d) MWH Projekt 105 AB:s räntebundna reverskredit från Sparbanken Rekarne AB uppgående till SEK 4 750 000;e) Atella Invest 200 AB:s efterställda räntebärande aktieägarlån från JSI I STHLM AB uppgående till SEK 10 400 000;f) Atella Invest 4 AB:s efterställda räntefria aktieägarlån från externa investerare uppgående till SEK 15 000 000.

Befintlig Säkerhet

avser följande säkerheter som har ställts för den Befintliga Finansieringen:

- a) pantsättning av pantbrev i Fastigheten Högmora 3:24 till ett belopp om SEK 3 700 000 inom SEK 3 700 000 som ställts som säkerhet för Holmendal Invest 1 AB:s räntebundna reverskredit från Sparbanken Rekarne AB;
- b) pantsättning av vid var tid inestående belopp på ett bankkonto som ställts som säkerhet för Atella Projekt 201 AB:s räntebundna reverskredit från Sparbanken Rekarne AB;
- c) pantsättning av pantbrev i fastigheten Tangenten 23 till ett belopp om SEK 5 420 000 inom SEK 5 500 000 som ställts till säkerhet för Atella Projekt 201 AB:s räntebundna reverskredit från Sparbanken Rekarne AB;
- d) pantsättning av pantbrev i fastigheten Tenorbasunen 2 till ett belopp om SEK 3 300 000 inom 3 300 000 respektive SEK 1 400 000 inom SEK 4 750 000 som ställts till säkerhet för MWH Projekt 105 AB:s räntebundna reverskredit till Sparbanken Rekarne AB;
- e) borgensåtaganden från Emittenten för ett belopp motsvarande 41 procent av Atella Invest 200 AB:s aktieägarlån från JSI I STHLM AB.

Belåningsgrad

avser (Emittentgruppens ansamlade Finansiella Skuldsättning, reducerat med fria tillgängliga kassamedel) dividerat med (värdet på Projekten enligt de vid relevant testtidpunkt föreliggande Värderingarna).

Bostadsrättsförening

avser var och en av:

- a) Bostadsrättsföreningen Glasblåsaren, org.nr 769631-1203;
- b) Bostadsrättsföreningen Eldvapnet, org.nr 769633-9196;
- c) Bostadsrättsföreningen Fågelsången, org.nr 769629-4540;
- d) Bostadsrättsföreningen Söderglimten, org.nr 769634-1747;
- e) Bostadsrättsföreningen Tangenten 23, org.nr 769635-0946;
- f) Bostadsrättsföreningen Salamandern, org.nr 769629-4540; samt
- g) annan bostadsrättsförening som från tid till annan har etablerats inom ramen för Emittentens Projekt.

Dotterbolag

avser, i relation till någon person, en juridisk person (oavsett om den är inkorporerad eller inte), avseende vilken en sådan förstnämnd person, direkt eller indirekt, (a) äger aktier eller äganderätter som representerar mer än 50 procent av det totala antalet röster som innehas av ägarna, (b) på annat sätt kontrollerar mer än 50 procent av det totala antalet röster som innehas av ägarna, (c) har befogenheten att utse och entlediga alla, eller majoriteten av, styrelseledamöterna eller medlemmarna av annat styrande organ,

eller (d) utövar kontroll enligt en bedömning i enlighet med Redovisningsprinciperna.

Efterlevnadsintyg	avser ett intyg, i enlighet med <u>Bilaga 1</u> (Mall för Efterlevnadsintyg), som är undertecknat av Emittenten och intygar att ingen Uppsägningsgrund föreligger såvitt Emittenten känner till, eller, om Emittenten känner till att en föreligger, specificerar vilka åtgärder, om några, som vidtas för att avhjälpa denna och, om relevant, innehåller relevanta beräkningar och siffror avseende nyckeltal.
Egna Förvärv	har den betydelse som framgår av Punkt 9.7.
Emittent	är Atella Fastigheter AB (publ), org.nr 559014-9000.
Emittentgruppen	avser Emittenten och dess Dotterbolag från tid till annan (envar ett "Gruppbolag").
Emissionsinstitut	är Mangold Fondkommission AB eller en annan part som ersätter detta som Emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor.
Euroclear	avser Emittentens centrala värdepappersförvarare från tid till annan avseende Obligationerna, inledningsvis Euroclear Sweden AB, org.nr. 556112-8074, Box 191, 101 23 Stockholm.
Escrowkontot	avser ett Emittentens konto hos Banken på vilket Nettolikviden från Obligationer ska deponeras till dess att villkoren för utbetalning av Nettolikviden är uppfyllda enligt Punkt 4 (Villkor för utbetalning) och vilket har pantsatts till förmån för de Säkerställda Parterna i enlighet med Escrowpantavtalet.
Escrowpantavtalet	avser det pantavtal ingånget mellan Emittenten och Agenten på eller omkring Första Emissionsdagen avseende pantsättning med bästa rätt av Escrowkontot avseende Nettolikviden och vid varje tidpunkt inestående medel på Escrowkontot till förmån för de Säkerställda Parterna (representerade av Agenten).
Finansieringsdokumenten	avser dessa Villkor, Säkerhetsdokumenten, Agentavtalet och alla andra dokument som enligt Agenten och Emittenten ska anses vara Finansieringsdokument.
Finansiell Skuldsättning	är skuldsättning upptagen av Emittentgruppen eller ett Indirekt Pantsatt Fastighetsbolag som avser (i) utestående kapitalbelopp avseende pengar som lånats eller uppburits inklusive, utan begränsning, under Obligationerna, (ii) utestående kapitalbelopp under Marknadslån, (iii) nettoskuld som uppkommit under räntesäkringsavtal, (iv) garantier eller annan försäkran mot ekonomisk förlust avseende någon sådan typ som anges i punkterna ovan, och (v) motförbindelser avseende garantier, åtaganden, skuldebrev, rembursor och andra instrument som utfärdats av en bank eller en finansiell institution.

Force Majeure-händelse	har den innebörd som framgår av Punkt 25 (Force Majeure och ansvarsbe- gränsning).
Fordringshavarmöte	avser ett möte som hålls mellan Innehavarna i enlighet med Punkt 17 (Ford- ringshavarmöte).
Första Emissionsdag	är den 5 december 2017.
Gruppenbolag	avser envar av Emittenten och något av dess Dotterbolag från tid till annan.
Handelsplatsen	avser den multilaterala handelsplattformen Nasdaq First North Bond Mar- ket eller annan reglerad eller oreglerad erkänd marknadsplats.
Indirekt Pantsatt Fastig- het	avser fastighet, tomträtt som från tid till annan ägs av ett Pantsatt Fastig- hetsbolag eller Indirekt Pantsatt Fastighetsbolag eller som pantsatts som vidhängande säkerhet under en Projektfacilitet.
Indirekt Pantsatt Fastig- hetsbolag	avser Pantsatta Fastighetsbolags från tid till annan direkt hel- eller delägda dotterbolag.
Innehavare	avser den person som är registrerad på ett VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare avseende en Obligation.
Justerat Nominellt Be- lopp	avser det totala sammanlagda Nominella Beloppet av vid den relevanta tid- punkten utestående Obligationer, minskat med det Nominella Beloppet av alla Obligationer som ägs av ett Gruppenbolag eller en Närstående, oavsett om ett sådant Gruppenbolag eller Närstående är direktregistrerad ägare av så- dana Obligationer.
Kassa	avser fria tillgängliga kassamedel.
Klientmedelskontot	avser Emittentens klientmedelskonto hos Mangold Fondkommission AB på vilket Nettolikviden från Obligationer ska deponeras till dess att villkoren för utbetalning av Nettolikviden till Escrowkontot är uppfyllda enligt Punkt 3.3 (Villkor för Emissionen).
Kontoförande Institut	avser bank eller annan part med vederbörligt tillstånd att agera som konto- förande institut enligt LKF och genom vilken Innehavare öppnat VP-konto avseende Obligationer.
Kovenanttest	ska ha den betydelse som följer av Punkt 11.
LKF	betyder lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av fi- nansiella instrument.
Marknadslån	avser lån eller annan skuldsättning varigenom en entitet utfärdar kommer- siella papper, certifikat, konvertibler, förlagsbevis, obligationer eller annat skuldvärdepapper, förutsatt i vart fall att sådana instrument och värdepap- per är eller kan vara föremål för handel på en Handelsplats.

Nettolikvid	avser likviden från Emissionen, efter att avdrag gjorts för transaktionskostnader som ska betalas av Emittenten till arrangörerna av Obligationsemissionen, Emissionsinstitut samt Emittentens legala rådgivare för tjänster i samband med Emissionen.
Nominellt belopp	har den innebörd som framgår av Punkt 2.3.
Nya Projekt	avser ett typprojekt annat än ett Pågående Projekt som uppfyller följande villkor (oavsett om projektet bedrivs i bolagsform, genom en Bostadsrättsförening eller endast utgörs en eller flera fastigheter): <ul style="list-style-type: none"> a) avser en eller flera fastigheter i svenska tillväxtregioner; och b) avser en eller flera fastigheter belägna inom ett geografiskt område som idag inrymmer bostäder, förväntas utvecklas med bostäder eller där detaljplan medger byggnation av bostäder och/eller lokaler.
Närstående	avser annan person som direkt eller indirekt kontrollerar eller är kontrollerad av eller som är under gemensam direkt eller indirekt kontroll tillsammans med en sådan person. Inom ramen för denna definition betyder "kontroll", när det används i relation till någon person, befogenheten att styra de ledande befattningshavarna och påverka policys för en sådan person, direkt eller indirekt, oavsett om det sker genom ägande av rösträtter, avtal eller på annat vis. "Kontrollerar" och "kontrollerad av" har motsvarande mening enligt det föregående.
Obligation	avser en skuldförbindelse om det Nominella Beloppet som är denominerad i SEK och är av den typ som anges i 1 kap. 3 § LKF vilken regleras av och emitteras av Emittenten enligt dessa Villkor, med ISIN SE0010547331.
Pantavtalet	avser pantavtalet avseende framtida pantsättning av rättigheter under Projektfaciliteter med vidhängande säkerheter samt aktier i de Pantsatta Fastighetsbolagen ingånget av Emittenten och Agenten (i egenskap av representant för de Säkerställda Parterna), <u>Bilaga 2</u> (Pantavtal).
Pantsatta Fastighetsbolag	avser sådana av Emittentens direkta hel- och delägda dotterbolag, samt av andra bolag som efter Första Emissionsdagen utgör ett av Emittenten direkt hel- eller delägt dotterbolag, som från tid till annan omfattas av Transaktionssäkerhet enligt Säkerhetsdokumenten.
Projekt	avser Pågående Projekt och Nya Projekt (såsom tillämpligt).
Projektfaciliteter	avser de kreditfaciliteter som kan ingås av Emittenten som långivare och en Bostadsrättsförening eller ett Gruppbolag som låntagare.
Pågående Projekt	avser fastighetsutvecklingsprojekten som bedrivs av:

- a) Holmendal Invest 1 AB, ägare av fastigheten Högmora 3:24 och som ingått avtal om förvärv av fastigheterna Högmora 3:37, 3:38 och 3:39;
- b) Atella Invest 4 AB och Atella Projekt 4 AB, vilka direkt respektive indirekt ingått avtal om markanvisning med Västerås kommun avseende de blivande fastigheterna Salamandern 1–21;
- c) Atella Projekt 201 AB, tidigare ägare av fastigheten Tangenten 23, vilket bolag överlåtits till Bostadsrättsföreningen Tangenten 23;
- d) Södersättra Fastighets AB, tidigare ägare till fastigheterna Eldvapnet 3–6, vilket bolag överlåtits av Atella Invest 200 AB till Bostadsrättsföreningen Eldvapnet;
- e) MWH Projekt 101 AB, tidigare ägare till fastigheterna Härbret 1 och 14, vilket bolag överlåtits till Bostadsrättsföreningen Fågelsången i Sollentuna; samt
- f) MWH Projekt 105 AB, ägare till fastigheten Tenorbasunen 2.

Redovisningsprinciper	avser god redovisningssed i Sverige från tid till annan.
Ränta	avser räntan på Obligationerna som beräknas i enlighet med Punkt 8 (Ränta).
Ränteförfallodag	avser den 15 mars, 15 juni, 15 september och 15 december varje år, eller om en sådan dag inte är en Bankdag, den första därpå följande Bankdagen. Obligationernas första Ränteförfallodag ska vara 15 mars 2018 och den sista Ränteförfallodagen ska vara den relevanta Återbetalningsdagen.
Ränteperiod	avser (i) beträffande den första Ränteperioden, perioden som börjar vid (men inte inkluderar) den Första Emissionsdagen fram till och med den första Ränteförfallodagen, och (ii) beträffande efterföljande Ränteperioder, perioden som börjar vid (men inte inkluderar) en Ränteförfallodag fram till och med den därpå följande Ränteförfallodagen, utan justering för att sådan Ränteförfallodag har flyttats till den första därpå följande Bankdagen, (eller den kortare period som kan bli tillämplig).
Räntesats	är 11 procent per år.
Ränteteckningsgrad	Avser (rörelseresultat, exklusive värdeförändringar, före avskrivningar) dividerat med (amorteringar plus räntekostnader samt förluster vid avyttring av finansiella instrument).
"SEK" och "kronor"	är den gällande valutan i Sverige på dagen för dessa Villkor.
Skriftligt Förfarande	avser det skriftliga eller elektroniska förfarandet för Innehavarnas beslutsfattande enligt Punkt 18 (Skriftligt förfarande).
Slutlig Förfallodag	är den 15 december 2020.

- Justerad Soliditet** avser Emittentens egna kapital (justerat genom att avsättningar räknas av mot fordringar), dividerat med Emittentens konsoliderade totala kapital.
- Säkerhetsdokumenten** avser:
- a) Pantavtalet;
 - b) Escrowpantavtalet; samt
 - c) sådant annat säkerhetsavtal som ingåtts av Agenten till förmån för de Säkerställda parterna för att säkerställa de Säkerställda förpliktelserna.
- Säkerställda Parter** är Innehavarna och Agenten (innefattandes i egenskap av Agent under Agentavtalet).
- Säkerställda Förpliktelser** avser samtliga nuvarande och framtida förpliktelser som Emittenten har gentemot de Säkerställda Parterna under Finansieringsdokumenten.
- Tillåten Skuldsättning** avser Finansiell Skuldsättning
- a) under dessa Villkor;
 - b) mellan Gruppbolag, förutsatt att Kovenanttestet är uppfyllt vid upptagandet (pro forma inklusive sådan skuld);
 - c) avseende betalningskrediter som lämnats av leverantörer eller uppdragstagare inom ramen för den normala verksamheten;
 - d) som övertas i bolag som från tid till annan förvärvas av något Gruppbolag, förutsatt att Kovenanttestet är uppfyllt vid övertagandet (pro forma inklusive det förvärvade bolaget);
 - e) under lånefaciliteter och byggkreditiv vilka är direkt hänförliga till projektutveckling, förutsatt att Kovenanttestet är uppfyllt vid upptagandet (pro forma inklusive sådan skuld);
 - f) under den Befintliga Finansieringen;
 - g) under obligationer som emitteras för refinansiering av Obligationerna;
 - h) som tas upp för finansiering av förvärv av Nya Projekt eller finansiering av Projekt och sker på annat sätt än genom utbetalning från Escrowkontot enligt Punkt 4, förutsatt att Kovenanttestet är uppfyllt pro forma vid upptagandet (proforma inklusive Projektet och sådan skuld).
- Tillåten Säkerhet** Avser:
- a) Transaktionssäkerheten;
 - b) säkerhet för avtal avseende ett Projekt;

- c) garantier mellan Gruppbolag inom ramen för den normala affärsverksamheten;
- d) säkerhet som uppkommer enligt lag i den normala verksamheten och som inte uppkommer på grund av försummelse eller underlåtenhet av Emittenten eller något Gruppbolag;
- e) den Befintliga Säkerheten;
- f) säkerhet som ställts för Finansiell Skuldsättning av ett förvärvat bolag enligt punkten d) i definitionen av "Tillåten Skuldsättning";
- g) säkerhet som ställts för Finansiell Skuldsättning enligt punkten e) i definitionen av "Tillåten Skuldsättning", under förutsättning att säkerhet inte ställs över ett projektbolag eller dess tillgångar avseende annan skuld än sådan som är direkt hänförlig till dess Projekt;
- h) säkerhet som ställs under Finansiell Skuldsättning enligt punkten g) i definitionen av "Tillåten Skuldsättning"; och
- i) säkerhet som ställs under Finansiell Skuldsättning enligt punkten h) i definitionen av "Tillåten Skuldsättning".

Tillåten Transaktion avser en tillåten avyttring enligt Punkt 13.2.

Transaktionssäkerheten avser säkerheten som ställts för de Säkerställda Förpliktelserna under Säkerhetsdokumenten.

Transaktionssäkerhetsvärdet avser värdet för Transaktionssäkerheten enligt följande värderingsprinciper:

- a) belopp på Escrowkontot som säkerställts under Escrowpantavtalet ska värderas till faktiskt belopp;
- b) fordringar som säkerställts under Projektfaciliteter ska värderas till 0 SEK;
- c) Projekt ska värderas till (i) värdet på relevant Projekt enligt vid relevant testtidpunkt föreliggande Värdering med avdrag för säkerhet med bättre rätt som belastar Projektet eller (ii), om säkerhet ställts i form av pantsättning av aktier, en andel av värdet enligt (i) som motsvarar det lägsta av andelen av kapitalet eller rösterna i bolaget som de pantsatta aktierna representerar;
- d) det sammanlagda Transaktionssäkerhetsvärdet av ett Projekt enligt c) kan högst uppgå till ett belopp motsvarande 75 procent av värdet på relevant Projekt enligt vid relevant testtidpunkt föreliggande Värdering med avdrag för säkerheter med bättre rätt som belastar Projektet; och
- e) säkerhet över Projekt som ställts i form av vidhängande säkerhet under en Projektfacilitet ska värderas i enlighet med ovan Punkt c) och d), dock till högst ett belopp motsvarande vid varje tidpunkt utestående fordran under Projektfaciliteten.

Uppsägningsgrund	avser en sådan händelse eller omständighet som framgår av Punkt 14 (Uppsägning av Obligationerna).
Utdelning	har den betydelse som framgår av Punkt 12.1c) (Begränsad utdelning).
VP-konto	"VP-konto" avser det avstämningskonto för dematerialiserade värdepapper som förs av Euroclear i enlighet med LKF, i vilket (i) en ägare av ett sådant värdepapper är direktregistrerad, eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat.
Värdering	avser en värdering av ett Projekt i enlighet med Svenska Bankföreningens rekommendationer för värdeutlåtande i samband med kreditgivning utförd av någon av Newsec, Cushman & Wakefield, CBRE, Nordier Property Advisors, Colliers International, Savills, Forum, Jones Lang LaSalle eller Jaeger & J:son och som inte är mer än 12 månader gammal.
Väsentlig Negativ Effekt	avser en väsentligt negativ effekt på (i) Emittentens verksamhet eller finansiella ställning i dess helhet, (ii) Emittentens förmåga att fullgöra och uppfylla sina åtaganden enligt dessa Villkor eller (iii) giltigheten eller verkställigheten av något Finansieringsdokument.
Återbetalningsdag	är den dag då de relevanta Obligationerna ska inlösas eller återbetalas i enlighet med Punkt 9 (Inlösen, återbetalning och förvärv).
Ägarförändring	avser en händelse eller en serie av händelser varigenom en eller flera personer, agerande tillsammans, övertar den kontrollen över Emittenten, varvid "kontroll" innebär (i) förvärv av eller kontroll över, direkt eller indirekt, aktier representerande mer än 50 procent av rösterna i Emittenten eller (ii) rätten att, direkt eller indirekt, utse eller entlediga samtliga eller en majoritet av styrelseledamöterna i Emittenten. En Ägarförändring ska dock inte anses föreligga om den sker som en konsekvens av en notering av Emittentens aktier på en MTF, reglerad marknad eller annan erkänd marknadsplats.

1.2 **Tolkning**

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

- a) "tillgångar" inkludera all nuvarande och framtida egendom, intäkter och rättigheter av alla slag;
- b) ett avtal eller ett instrument är en hänvisning till det avtalet eller instrumentet, i dess vid var tid gällande lydelse såsom avtalet eller instrumentet kompletterats, ändrats, överlåtits, förlängts, förnyats eller ersatts;
- c) en "föreskrift" inkluderar alla föreskrifter, regler eller officiella direktiv (oavsett om detta utgör lagstiftning eller ej) meddelat av en statlig, mellanstatlig eller överstatlig instans, myndighet eller departement;
- d) en Uppsägningsgrund kvarstår till dess den har blivit avhjälp eller ett avstående skett;

- e) en föreskrift eller en bestämmelse i en föreskrift är en hänvisning till den föreskriften eller bestämmelsen såsom i dess vid var tid gällande lydelse; och
 - f) en angiven tid på dagen är en hänvisning till Stockholmstid (CET/UTC+1).
- 1.2.2 En underrättelse ska anses vara utsänd genom pressmeddelande om det gjorts tillgängligt för allmänheten i Sverige på ett skyndsamt och icke diskriminerande sätt.
- 1.2.3 En försening eller underlåtenhet av Agenten eller av någon Innehavare att utöva en rättighet eller rätt till gottgörelse enligt Finansieringsdokumenten innebär inte att en sådan rättighet eller rätt till gottgörelse försämras och ska inte anses vara ett avstående av en sådan rättighet eller rätt till gottgörelse.

2. Obligationernas status och överlåtbarhet m.m.

- 2.1 Obligationerna är denominerade i SEK och varje Obligation omfattas av dessa Villkor. Emittenten förbinder sig att erlagga återbetalningar av och Ränta för Obligationerna samt att i övrigt agera i enlighet med dessa Villkor.
- 2.2 Genom att teckna sig för en Obligation samtycker varje Innehavare till att Obligationerna erhåller rättigheter genom och lyder under Finansieringsdokumenten och genom förvärv av en Obligation bekräftar varje efterkommande Innehavare att samtliga rättigheter och skyldigheter under Finansieringsdokumenten överläts respektive övertas av den efterkommande Innehavaren.
- 2.3 Varje Obligation har ett nominellt belopp om SEK 10 000 ("Nominellt Belopp"). Obligationernas maximala totala nominella belopp är SEK 50 000 000. Emittenten förbehåller sig rätten att emittera Obligationer till ett lägre belopp än SEK 50 000 000, dock som lägst till ett belopp om SEK 20 000 000. Alla Obligationer emitteras fullt betalda till en teckningskurs om 100,00 procent av det Nominella Beloppet.
- 2.4 Emittenten har rätt att emittera Obligationer upp till ett belopp om SEK 50 000 000 ("Emissionen") under förutsättning att villkoren i Punkt 3 (Villkor för Emissionen) är uppfyllda.
- 2.5 Obligationerna är direkta, generella, ovillkorade, icke efterställda och säkerställda förpliktelser för Emittenten och ska i förmånsrättshänseende vid var tid rangordnas lika (pari passu) och utan företräde Obligationerna emellan.
- 2.6 Obligationerna är fritt överlåtbara men Innehavaren kan enligt lokala lagar som en Innehavare kan lyda under vara föremål för förvärvs- eller överlåtelsebegränsningar avseende Obligationerna. Varje Innehavare måste på egen bekostnad säkerställa att denne inte vidtar åtgärder som strider mot sådana begränsningar.
- 2.7 Det vidtas inga åtgärder i någon jurisdiktion som skulle eller är avsedda att innebära att ett offentligt erbjudande av Obligationerna är tillåtet, eller att innehav, omsättning eller distribution av något dokument eller annat material som härrör från Emittenten eller Obligationerna, i någon annan jurisdiktion än Sverige och

Norge, där åtgärder är nödvändiga för sådana syften. Varje Innehavare måste informera sig om, och iaktta, eventuella restriktioner avseende överföring av material som härrör från Emittenten eller Obligationerna.

- 2.8 För undvikande av missförstånd och oaktat ovanstående, får en Innehavare som påstås ha förvärvat Obligationer i strid mot tillämpliga tvingande restriktioner utöva sina rösträttigheter och i övrigt utöva sina fullständiga rättigheter som Innehavare enligt dessa Villkor till dess frågan har avgjorts.

3. Villkor för Emissionen

- 3.1 Emittenten ska ha rätt att genomföra Emissionen under följande förutsättningar:

- a) ingen Uppsägningsgrund föreligger vid tidpunkten för eller skulle uppkomma på grund av Emissionen;
- b) Nettolikviden från Emissionen kommer att användas för de ändamål som framgår av Punkterna 4.3, 4.4, 4.5 eller 4.6 samt för betalning av transaktionskostnader;
- c) Kovenanttestet är uppfyllt (pro forma inklusive Nettolikviden och den Finansiella Skuldsättningen hänförlig till Emissionen).

- 3.2 Utöver vad som följer av Punkten 3.1 krävs för att Emittenten ska ha rätt att genomföra Emissionen att Emittenten tillser att följande handlingar och dokument kommer Emissionsinstitutet tillhanda, i den form och med det innehåll som godkänts av Emissionsinstitutet:

- a) styrelsebeslut för Emittenten, daterat per datumet för beslutet om Emissionen, varigenom Emittentens styrelse bekräftar att förutsättningarna för genomförande av Emissionen enligt Punkt 3.1 är uppfyllda;
- b) Efterlevnadsintyg, som visar att Kovenanttestet är uppfyllt (pro forma inklusive Nettolikviden och den Finansiella Skuldsättningen);
- c) Dokumentation som utvisar att transaktionskostnader i samband med Emissionen har eller kommer att betalas;
- d) Säkerhetsdokumenten avseende Escrowpantavtalet och Pantavtalet.

- 3.3 När villkoren enligt Punkt 3.1 och 3.2 ovan är uppfyllda, ska Emissionsinstitutet överföra Nettolikviden från Klientmedelskontot till Escrowkontot.

4. Villkor för utbetalning

- 4.1 Emittenten kan begära utbetalning av hela eller del av Nettolikviden vid ett eller flera tillfällen för de ändamål som framgår i Punkterna 4.3, 4.4, 4.5 och 4.6. När villkoren för en av Emittenten begärd utbetalning enligt Punkt 4.3, 4.4, 4.5 eller 4.6 (såsom tillämpligt), enligt Agentens skäliga uppfattning, är uppfyllda, ska Agenten instruera Banken att överföra beloppet för den begärda utbetalningen

från Escrowkontot till ett konto angivet av Emittenten för att användas i enlighet med Punkt 4.3, 4.4, 4.5 eller 4.6 (såsom tillämpligt).

4.2 Agenten har rätt att förutsätta att samtliga dokument som tillhandahållits till denne enligt denna Punkt 4.3, 4.4, 4.5 eller 4.6 är korrekta, fullständiga och giltiga och Agenten är inte skyldig att verifiera dess innehåll om inte Agenten har faktisk vetskap om motsatsen.

4.3 Villkor för utbetalning för finansiering av Projekt till Bostadsrättsförening

4.3.1 Begäran om utbetalning från Escrowkontot för finansiering av Projekt till Bostadsrättsförening ska framställas skriftligen till Agenten i enlighet med Bilaga 4.3.1 (Begäran om utbetalning för finansiering av Projekt till Bostadsrättsförening). Utbetalning i enlighet med begäran får endast ske under förutsättning att följande villkor är uppfyllda:

- a) Emittenten tillhandahåller Agenten behörigen undertecknat avtal om Projektfacilitet med Bostadsrättsföreningen uppgående till minst det belopp som begärs utbetalat från Escrowkontot, under vilket relevant Bostadsrättsförening pantsätter pantbrev i fastighet som omfattas av Projektet, till ett Transaktionssäkerhetsvärde uppgående minst det belopp som begärs utbetalat från Escrowkontot, som säkerhet för Fordringarna under Projektfaciliteten och åtar sig att endast återbetala lån under Projektfaciliteten genom insättning på Escrowkontot;
- b) Emittenten åtar sig att endast använda beloppet som utbetalas från Escrowkontot för ändamålet att finansiera Projektet under Projektfaciliteten;
- c) Emittenten åtar sig att pantförskriva sina rättigheter under Projektfaciliteten samt vidhängande säkerhet till Agenten och verkställa pantförskrivningen i enlighet med Pantavtalet; och
- d) Kovenanttestet är uppfyllt vid utbetalningen (pro forma inklusive utbetalningen och pantsättningen i enlighet med Punkt 4.3.1c)).

4.4 Villkor för utbetalning för finansiering av förvärv av Nya Projekt

4.4.1 Begäran om utbetalning från Escrowkontot för finansiering av förvärv av Nya Projekt ska framställas skriftligen till Agenten i enlighet med Bilaga 4.4.1 (Begäran om utbetalning för finansiering av förvärv av Nya Projekt). Utbetalning i enlighet med begäran får endast ske under förutsättning att följande villkor är uppfyllda:

- a) Emittenten tillhandahåller Agenten behörigen undertecknat avtal om Projektfacilitet med det förvärvande Gruppbolaget uppgående till minst det belopp som begärs utbetalat från Escrowkontot, under vilket relevant Gruppbolag åtar sig att endast återbetala lån under Projektfaciliteten genom insättning på Escrowkontot och pantsätter:
 - (i) om det Nya Projektet utgörs av en eller flera fastigheter; pantbrev i fastigheterna som omfattas av det Nya Projektet, till ett

Transaktionssäkerhetsvärde uppgående minst det belopp som begärs utbetalat från Escrowkontot, som säkerhet för rättigheterna under Projektfaciliteten senast sju dagar efter att det förvärvande Gruppbolaget blir lagfaren ägare till fastigheten; eller

- (ii) om det Nya Projektet utgörs av aktier i ett eller flera bolag; aktierna som omfattas av det Nya Projektet, till ett Transaktionssäkerhetsvärde uppgående minst det belopp som begärs utbetalat från Escrowkontot, som säkerhet för rättigheterna under Projektfaciliteten omedelbart i samband med tillträdet till aktierna;
- b) Emittenten bekräftar att den eller de fastigheter eller bolag som förvärvas uppfyller förutsättningarna för att utgöra ett Nytt Projekt (vilket, till undvikande av missförstånd, inte ska vara föremål för kontroll eller bekräftelse från Agenten);
- c) Emittenten åtar sig att endast använda belopp som utbetalas för att förvärva det Nya Projektet;
- d) Emittenten åtar sig att pantförskriva sina rättigheter under Projektfaciliteten samt vidhängande säkerhet till Agenten och verkställa pantförskrivningen i enlighet med pantavtalet; och
- e) Kovenanttestet är uppfyllt vid utbetalningen (pro forma inklusive utbetalningen och pantsättningen i enlighet med Punkt 4.4.1d))

4.5 Villkor för utbetalning för finansiering av Projekt till Gruppbolag

4.5.1 Begäran om utbetalning från Escrowkontot för finansiering av Projekt till Gruppbolag ska framställas skriftligen till Agenten i enlighet med Bilaga 4.5.1 (Begäran om utbetalning för finansiering av Projekt till Gruppbolag). Utbetalning i enlighet med begäran får endast ske under förutsättning att följande villkor är uppfyllda:

- a) Emittenten tillhandahåller Agenten behörigen undertecknat avtal om Projektfacilitet med Gruppbolaget uppgående till minst det belopp som begärs utbetalat från Escrowkontot, under vilket relevant Gruppbolag pantsätter pantbrev i fastighet som omfattas av Projektet, till ett Transaktionssäkerhetsvärde uppgående minst det belopp som begärs utbetalat från Escrowkontot, som säkerhet för rättigheterna under Projektfaciliteten och åtar sig att endast återbetala lån under Projektfaciliteten genom insättning på Escrowkontot;
- b) Emittenten åtar sig att endast använda beloppet som utbetalas från Escrowkontot för ändamålet att finansiera Projektet under Projektfaciliteten;
- c) Emittenten åtar sig att pantförskriva sina rättigheter under Projektfaciliteten samt vidhängande säkerhet till Agenten och verkställa pantförskrivningen i enlighet med Pantavtalet; och
- d) Kovenanttestet är uppfyllt vid utbetalningen (pro forma inklusive utbetalningen och pantsättningen i enlighet med Punkt 4.5.1c))

4.6 Villkor för utbetalning för utbetalning i samband med frisläppande av säkerhet

4.6.1 Utbetalning från Escrowkontot ska kunna ske i samband med frisläppande av säkerhet på de villkor som följer av Punkt 13.1.3.

5. Registrering av Obligationerna

5.1 Obligationerna kommer att registreras på varje Innehavares VP-konto och inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Obligationerna kommer följaktligen att registreras i enlighet med LKF och tillämpliga regler för Euroclear. Begäran om viss registreringsåtgärd ska riktas till Kontoförande Institut.

5.2 Den som på grund av överlåtelse, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller som annars har förvärvat rätt att ta emot betalningar avseende en Obligation ska registrera sin rätt att ta emot betalning i enlighet med LKF.

5.3 Emittenten (samt Agenten i den mån det är tillåtet enligt Euroclears tillämpliga regler) ska ha rätt att erhålla information från Obligationernas skuldbok som förs av Euroclear. På begäran av Agenten ska Emittenten skyndsamt inhämta sådan information och tillhandahålla den till Agenten. För att kunna genomföra sina administrativa åtaganden enligt dessa Villkor, ska Emissionsinstitutet ha rätt att inhämta information från Obligationernas skuldbok som förs av Euroclear.

5.4 Emittenten ska på Agentens begäran utfärda nödvändiga fullmakter till personer som är anställda av Agenten, såsom meddelats av denna, för att sådana personer självständigt ska kunna erhålla information direkt från Obligationernas skuldbok som förs av Euroclear. Emittenten får inte återkalla sådana fullmakter om inte Agenten medgivit detta eller om Innehavarna gett sitt samtycke därtill.

6. Behörighet att representera Innehavare

6.1 Om någon annan person än en Innehavare önskar att utöva rättigheter enligt Finansieringsdokumenten måste denne erhålla en fullmakt (eller om tillämpligt, en sammanhängande kedja av fullmakter), ett intyg från den behörige förvaltare eller annat, enligt Agentens skäliga uppfattning, tillräckligt bevis avseende behörighet för en sådan person.

6.2 En Innehavare kan utfärda en eller flera fullmakter till tredje män att företräda denne avseende några eller alla Obligationer som denne innehar. En sådan representant kan agera självständigt i enlighet med Finansieringsdokumenten avseende de Obligationer som denne har behörighet att företräda för Innehavarens räkning och får, i den mån inte fullmakten anger annat, vidaredelegera sin rätt att företräda Innehavaren genom ytterligare fullmakt.

6.3 Agenten behöver endast okulärt granska fullmakten eller annat behörighetsbevis som tillhandahållits till denne enligt Punkt 6.2, och får förutsätta att den har blivit behörigen undertecknad, är giltig, inte har återkallats eller ersatts, om det inte framgår annat vid en okulär granskning.

7. Betalningar för Obligationerna

- 7.1 Betalning eller återbetalning enligt Finansieringsdokumenten, eller ett belopp som förfaller till betalning med anledning av inlösen av Obligationer, ska göras till en sådan person som är registrerad som Innehavare på den Avstämningsdag som infaller innan den relevanta förfallodagen, eller till sådan annan person som på en sådan dag är registrerad hos Euroclear som den person som har rätt till den relevanta betalningen eller återbetalningen.
- 7.2 Har Innehavaren genom ett Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp och Räkta ska överföras till visst bankkonto ska sådan överföring ske genom Euroclears försorg på respektive betalningsdag. I annat fall ska betalningen överföras av Euroclear till Innehavaren till dennes hos Euroclear på Avstämningsdagen registrerade adress. Skulle Euroclear på grund av dröjsmål från Emittentens sida eller på grund av annat hinder inte kunna genomföra betalning enligt ovan, ska Emittenten tillse att sådana belopp betalas till person som är registrerad som Innehavare på den relevanta Avstämningsdagen så snart som möjligt efter att sådana hinder har upphört.
- 7.3 Om Emittenten inte kan genomföra en betalning eller en återbetalning på grund av ett hinder å Euroclears sida, kan en sådan betalning eller återbetalning skjutas upp till dess att hindret har upphört. Räkta ska löpa enligt Punkt 8.4 vid sådant uppskjutande.
- 7.4 Om betalning eller återbetalning har skett enligt denna Punkt 7, ska Emittenten och Euroclear anses ha uppfyllt sina förpliktelser att betala, oavsett om sådan betalning skett till person som saknade rätt att motta ett sådant belopp.
- 7.5 Emittenten är inte skyldig att kompensera betalningar enligt Finansieringsdokumenten på grund av kupongskatt, offentlig avgift eller liknande i förhållande till Obligationerna.
- 7.6 Om Emittenten blir skyldig att göra avdrag för källskatt på grund av lagändring eller myndighets åtgärd som införs efter dagen för dessa Villkor ska Emittenten ha rätt att lösa in samtliga och inte endast vissa av de utestående relevanta Obligationerna i sin helhet till ett belopp per Obligation som motsvarar det Nominala Beloppet med tillägg för upplupen men obetalad Räkta. Sådan inlösen får ske efter meddelande till Agenten och Innehavarna senast 30 Bankdagar innan dagen då sådan inlösen ska ske.

8. Räkta

- 8.1 Varje Obligation löper med Räkta enligt Räktesatsen från (men inte inklusive) Första Emissionsdagen till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.
- 8.2 Räkta löper under en Räkteperiod. Betalning av Räkta avseende Obligationerna sker till Innehavarna på varje Räkteförfallodag för den föregående Räkteperioden.

- 8.3 Räkna ska beräknas baserat på ett 360-dagars år som består av tolv månader med 30 dagar vardera och, vid en ofullständig månad, det faktiska antal dagar som förflutit (30/360-dagars bas).
- 8.4 Om Emittenten underlåter att betala ett förfallet belopp enligt dessa Villkor, ska dröjsmålsränta löpa på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den faktiska betalningsdagen med en räntesats som är 2 procentenheter högre än Räntesatsen. Upplupen dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras. Beror dröjsmålet endast på Agenten och/eller Euroclear ska dröjsmålsränta inte löpa, utan Räntesatsen ska i ett sådant fall tillämpas.

9. Återbetalning, inlösen och förvärv

9.1 Inlösen på Slutlig Förfallodag

- 9.1.1 Emittenten ska lösa in samtliga och inte endast vissa av de utestående Obligationerna i sin helhet på den Slutliga Förfallodagen (eller om en sådan dag inte är en Bankdag, på den närmast därpå följande Bankdagen) med ett belopp per Obligation som motsvarar det Nominella Beloppet med tillägg för upplupen men obetalad Räkna.

9.2 Gruppbolagens och Närståendes förvärv av Obligationer

- 9.2.1 Gruppbolag eller Närstående till dessa får, med förbehåll för tillämplig lag, vid var tid och till vilket pris som helst köpa Obligationer. Obligationer som innehas av ett Gruppbolag eller Närstående får enligt Gruppbolagets eller Närståendes val behållas, säljas, eller om det innehas av Emittenten, makuleras.

9.3 Frivillig återbetalning av Emittenten

- 9.3.1 Emittenten har rätt att återbetala alla, men inte endast vissa, Obligationer på varje Bankdag som infaller efter Första Emissionsdagen till ett pris som motsvarar:
- a) 105 procent av det Nominella Beloppet om inlösen sker under perioden från (men exklusive) Första Emissionsdagen till och med (och inklusive) den dag som infaller ett år efter Första Emissionsdagen;
 - b) 103 procent av det Nominella Beloppet om inlösen sker under perioden från (men exklusive) den dag som infaller ett år efter Första Emissionsdagen till och med (och inklusive) den dag som infaller två år efter Första Emissionsdagen;
 - c) 101 procent av det Nominella Beloppet om inlösen sker under perioden från (men exklusive) den dag som infaller två år till och med (och inklusive) den dagen före den Slutliga Förfallodagen.
- 9.3.2 Återbetalning enligt denna punkt 9.3 får ske under förutsättning att Emittenten underrättat Agenten och Innehavarna därom senast 15 Bankdagar och tidigast 30 Bankdagar före en planerad Återbetalningsdag. Underrättelsen från ska ange Återbetalningsdagen samt relevant Avstämningsdag som en person måste vara

registrerad som en Innehavare för att ha rätt att motta betalning på den relevanta Återbetalningsdagen. Underrättelsen är oåterkallelig men får innehålla villkor för återbetalningen, vilka ska anges i underrättelsen. Så snart sådana villkor för återbetalningen (om några) är uppfyllda är Emittenten skyldig att genomföra återbetalningen på angiven Återbetalningsdag.

9.4 Obligatorisk inlösen på grund av avnotering

9.4.1 Vid händelse av att Obligationerna avnoteras från Handelsplatsen ska Emittenten utan dröjsmål underrätta Agenten och Innehavarna. Om Obligationerna inte inom 30 Bankdagar från avnoteringen tas upp till handel på annan Handelsplats ska varje Innehavare ha rätt att begära förtida inlösen av Innehavarens Obligationer i dess helhet till Nominellt Belopp jämte upplupen men obetald Ränta till och med (och inklusive) Återbetalningsdagen.

9.4.2 Begäran om förtida inlösen ska framställas inom 30 kalenderdagar efter utgången av tidsfristen för upptagande till handel på annan Handelsplats enligt Punkt 9.4.1.

9.4.3 Emittenten ska senast 15 Bankdagar efter det att perioden enligt 9.4.2 löpt ut återbetala samtliga Obligationer som är föremål för förtida inlösen, jämte upplupen ränta till och med (och inklusive) Återbetalningsdagen.

9.5 Obligatorisk inlösen på grund av Ägarförändring

9.5.1 Vid händelse av en Ägarförändring ska Emittenten omedelbart underrätta Agenten och Innehavarna. Varje Innehavare ska ha rätt att begära inlösen av Innehavarens Obligationer i dess helhet till 103 procent av Nominellt Belopp jämte upplupen men obetald Ränta till och med (och inklusive) Återbetalningsdagen.

9.5.2 Begäran om förtida inlösen ska framställas inom 30 kalenderdagar efter underrättelse i enlighet med Punkt 9.5.1.

9.5.3 Emittenten ska senast 15 Bankdagar efter det att perioden enligt Punkt 9.5.2 löpt ut återbetala samtliga Obligationer som är föremål för förtida inlösen, jämte upplupen ränta till och med (och inklusive) Återbetalningsdagen.

9.6 Tvingande inlösen

9.6.1 Emittenten ska lösa in samtliga Obligationer till 100 procent av det Nominella Beloppet om det är eller blir olagligt för Emittenten att uppfylla sina åtaganden i enlighet med dessa Villkor. Innan sådan inlösen får ske ska Emittenten meddela Innehavarna och Agenten senast 15 kalenderdagar efter att Emittenten fått kännedom om olagligheten.

9.7 Egna Förvärv

9.7.1 Med förbehåll för tillämplig lag kan Emittenten eller när som helst förvärva Obligationer på marknaden eller på annat sätt. Emittenten har rätt att behålla, sälja eller annullera Obligationer som innehas av Emittenten.

10. Information till Innehavarna

10.1 Emittenten ska upprätta samt offentliggöra följande dokument och information för Innehavarna genom pressmeddelande och publicering på Emittentens webbplats senast vid nedanstående tidpunkter eller de tidigare tidpunkter som följer av lag, Redovisningsprinciperna eller de från tid till annan gällande reglerna på Handelsplatsen:

- a) Emittentgruppens reviderade konsoliderade årsredovisningar (om tillämpligt) och Emittentens reviderade årsredovisning upprättade enligt Redovisningsprinciperna och reglerna på Handelsplatsen senast sex månader efter utgången av varje räkenskapsår;
- b) Bokslutskommuniké för relevant period upprättad enligt Redovisningsprinciperna och reglerna på Handelsplatsen inte senare än två månader efter utgången av varje räkenskapsår; och
- c) Emittentgruppens icke reviderade konsoliderade kvartalsrapporter eller Emittentens icke reviderade kvartalsrapporter (såsom tillämpligt) upprättade enligt Redovisningsprinciperna och reglerna på Handelsplatsen inte senare än två månader efter utgången av respektive kvartal.

10.2 Emittenten ska:

- a) utfärda ett Efterlevnadsintyg till Agenten i samband med (i) prövning av förutsättningarna för genomförande av Emissionen enligt Punkt 3.2b) eller (ii) en utdelning enligt Punkt 12.1c) (Begränsad utdelning) samt (iii) senast fem Bankdagar efter offentliggörande av finansiell rapport i enlighet med Punkterna 10.1a), 10.1b) och 10.1c);
- b) hålla den senaste versionen av dessa Villkor (inklusive dokument som ändrar dessa Villkor) tillgängliga på Emittentens webbplats;
- c) skyndsamt underrätta Agenten när kännedom fås om en Uppsägningsgrund, och ska tillhandahålla Agenten sådan vidare information som Agenten skäligen kan begära efter att den fått en sådan underrättelse; samt
- d) upprätta de finansiella rapporterna under Punkterna 10.1a), 10.1b) och 10.1c) i enlighet med Redovisningsprinciperna och göra dessa tillgängliga i enlighet med Handelsplatsens regler och lag (2007:528) om värdepappersmarknaden.

11. Kovenanttest

11.1 Kovenanttestet är uppfyllt om:

- a) Justerad Soliditet uppgår till minst 25 procent;
- b) Ränteteckningsgraden uppgår till minst 1,0 för den senaste tolv månadersperioden före Kovenanttestet;

- c) Belåningsgraden uppgår till högst 75 procent;
- d) Emittentens Kassa uppgår till minst SEK 2 750 000;
- e) Det sammanlagda Transaktionssäkerhetsvärdet uppgår till minst Justerat Nominellt Belopp.

11.2 Vid beräkningen av Kovenanttestet ska effekterna av den åtgärd som ska testas inkluderas pro forma. Medel på Escrowkontot som inte hänför sig till den åtgärd som ska testas ska, med undantag för vid beräkningen av Transaktionssäkerhetsvärdet, inte räknas med som tillgångar och ska i motsvarande mån dras av från skulderna.

11.3 Kovenanttestet ska mätas på en dag bestämd av Emittenten som infaller senast 30 dagar innan Emittenten ska genomföra den åtgärd för vilken Kovenanttestet ska tillämpas.

12. Emittentens åtaganden

12.1 Emittenten åtar sig, så länge någon Obligation är utestående:

- a) Efterlevnad av lagar etc.: att tillse att Emittenten i alla väsentliga avseenden följer de lagar och regler som, från tid till annan, är tillämpliga. Emittenten ska även tillse att Emittenten vidmakthåller och i alla väsentliga avseenden följer, tillstånd, godkännanden, licenser och liknande som krävs för att bedriva verksamheten;
- b) Förmånsrättsligt läge: att betalningsförpliktelseerna enligt dessa Villkor, med undantag för sådana betalningsförpliktelser som har lagstadgad förmånsrätt, alltid ska ha samma förmånsrättsliga läge utan inbördes ordning och åtminstone ha samma förmånsrättsliga läge som Emittentens övriga icke-säkerställda betalningsförpliktelser utan allmän eller särskild förmånsrätt;
- c) Begränsad utdelning: att inte besluta om vinstutdelning på aktier, återköp av egna aktier, återbetalning av aktieägarlån, minskning av aktiekapitalet eller annat bundet eget kapital för återbetalning till dess aktieägare eller göra någon annan liknande överföring eller värdeöverföring till Gruppbolagens direkta eller indirekta aktieägare eller till Närstående till sådana direkta eller indirekta aktieägare ("Utdelning") om inte:
 - i) minst 18 månader förflutit sedan Första Emissionsdagen;
 - ii) Utdelningen inte överstiger 25 procent av senaste årets nettovinst enligt senast fastställd årsredovisning (aggregerat på samtliga genomförda värdeöverföringar under samma år och utan att beakta värdeuppskrivningar);
 - iii) Emittenten har efter den relevanta Utdelningen tillräcklig likviditet (inräknat betalningar som ska erhållas enligt bindande avtal) för att

- kunna möta samtliga sina ränteförpliktelser de kommande tolv månaderna;
- iv) Kovenanttestet är uppfyllt (pro forma inklusive effekterna av den relevanta Utdelningen);
 - v) aggregerat belopp för samtliga Utdelningar under Obligationernas löptid inte överstiger SEK 10 000 000; samt
 - vi) ingen Uppsägningsgrund föreligger eller skulle uppkomma genom en sådan Utdelning och Emittenten tillhandahåller Agenten ett Efterlevnadsintyg som visar att Kovenanttestet är uppfyllt (pro forma inklusive effekterna av den relevanta Utdelningen) i enlighet med Punkt 10.2a).
- d) Avyttring av tillgångar: Emittenten ska inte, och ska tillse att inget Gruppbolag och ingen Bostadsrättsförening, säljer eller på annat sätt avyttrar andra tillgångar än sådana som omfattas av Punkt 12.1e) till en person som inte är Emittenten eller något annat Gruppbolag, om inte transaktionen genomförs på villkor som är marknadsmässiga och sedvanliga för en sådan transaktion samt förutsatt att transaktionen inte skulle medföra en Väsentligt Negativ Effekt.
- e) Avyttring av Pantsatt Fastighetsbolag, Indirekt Pantsatt Fastighetsbolag eller Indirekt Pantsatt Fastighet: Pantsatt Fastighetsbolag, Indirekt Pantsatt Fastighetsbolag eller en Indirekt Pantsatt Fastighet ska endast avyttras under förutsättning avyttringen är en Tillåten Transaktion enligt Punkt 13.2.
- f) Mellanhavanden med Närstående: Emittenten ska sköta, och ska tillse att Gruppbolagen sköter, alla sina mellanhavanden med de direkta och indirekta aktieägarna av Gruppbolagen (exklusive andra Gruppbolag) och/eller Närstående till sådana direkta eller indirekta aktieägare, på marknadsmässiga villkor.
- g) Förvärv av Nya Projekt: Emittenten ska inte genomföra några direkta eller indirekta förvärv av projekt, fastigheter, tomträtter eller fastighetsägande bolag med medel som utbetalas från Escrowkontot annat än i enlighet med Punkt 4.4.
- h) Åtaganden relaterade till Agentavtalet: Emittenten ska uppfylla samtliga förpliktelser gentemot Agenten i enlighet med Agentavtalet och inte agera på något sätt som ger Agenten en avtalsrättslig rätt att säga upp Agentavtalet. Emittenten och Agenten ska inte avtala om ändring av Agentavtalet utan att först erhållit Innehavarnas samtycke, om sådan ändring skulle ha negativ inverkan på Innehavarnas intressen.
- i) Listning av Obligationerna: Emittenten ska vidta alla skäligen åtgärder för att tillse att Obligationerna listas i första hand på Nasdaq First North Bond Market och, för det fall sådan listning inte är möjlig, på annan Handelsplats, inom 30 kalenderdagar efter Första Emissionsdagen.

- j) Begränsning av Finansiell Skuldsättning: Emittenten ska tillse att inget Gruppbolag upptar Finansiell Skuldsättning, annat än Tillåten Skuldsättning.
- k) Begränsning av utlåning: Emittenten ska inte och ska tillse att inget Gruppbolag lånar ut några medel till eller går i borgen till förmån för en tredje part som inte är ett Gruppbolag, om inte sådan utlåning är direkt hänförlig till ett Projekt och sker till ett projektbolag eller en bostadsrättsförening till vilken ett Gruppbolag har avyttrat ett projektbolag.
- l) Negativ pantsättning: Emittenten ska inte ställa säkerhet eller låta annat Gruppbolag ställa säkerhet för någon nuvarande eller framtida förpliktelse, annat än Tillåten Säkerhet.
- m) Projektåtagande: Emittenten ska, och ska tillse att Gruppbolagen och Bostadsrättsföreningarna, såsom tillämpligt, tillser att:
 - i) deras fastigheter hålls i erforderligt skick och vidtar de renoveringar och andra åtgärder som kan komma att krävas från tid till annan;
 - ii) de inte inleder någon fastighetsreglering eller liknande inskrivningsförfarande avseende någon fastighet, bortsett från fastighetsregleringar och andra inskrivningsförfaranden vilka inte försämrar den aktuella fastighetens marknadsvärde;
 - iii) vid varje tidpunkt hålla varje fastighet försäkrade på ändamålsenligt sätt respektive, när byggnader har färdigställts, till fullvärde, mot sådana risker och hos sådana välrenommerade försäkringsgivare som omsorgsfulla bolag vilka bedriver jämförlig verksamhet skulle bedöma som ändamålsenligt med hänsyn till omständigheterna;
 - iv) i allt väsentligt efterleva alla lagar, förordningar och föreskrifter på miljörettens område och alla tillämpliga miljötillstånd som gäller för någon del av deras verksamhet; och
 - v) inga farliga ämnen dumpas, tillförs eller förvaras av något Gruppbolag på någon fastighet i strid med några lagar, förordningar eller föreskrifter på miljörettens område.
- n) Finansiering av Projekt: Emittenten ska tillse att all framtida finansiering av Projekt som sker med medel som utbetalas från Escrowkontot annat än i enlighet med Punkterna 4.3 och 4.5.

12.2

Agenten får, för Innehavarnas räkning, medge undantag från vissa eller samtliga de åtaganden som följer av denna Punkt 12 under förutsättning att det enligt Agentens egen bedömning ställts fullgod säkerhet för Emittentens rätta fullgörande av sina förpliktelser enligt Obligationerna.

13. Transaktionssäkerhet

13.1 Pantsättning av Transaktionssäkerheten

- 13.1.1 Såsom fortlöpande säkerhet för de Säkerställda Förpliktelserna pantsätter Emittenten Transaktionssäkerheten till ett sammanlagt Transaktionssäkerhetsvärde motsvarande minst Justerat Nominellt Belopp, det till de Säkerställda Parterna, representerade av Agenten.
- 13.1.2 Agenten ska hålla Transaktionssäkerheten till förmån för de Säkerställda Parterna i enlighet med Säkerhetsdokumenten. Emittenten ska ingå Säkerhetsdokumenten och fullborda Transaktionssäkerheten i enlighet med Säkerhetsdokumenten på eller innan Första Emissionsdagen och fullborda därpå följande Pantsättning i enlighet med Pantavtalet.
- 13.1.3 Agenten ska, på Emittentens skriftliga begäran i enlighet med Bilaga 13.1.3 (Begäran om frisläppande av säkerhet), frisläppa säkerhet över viss tillgång under Transaktionssäkerheten i enlighet med Säkerhetsdokumenten och i stället godta att Emittenten ställer annan säkerhet i enlighet med Säkerhetsdokumenten under förutsättning att följande villkor är uppfyllda:
- a) Emittenten ställer och fullbordar ny säkerhet under Transaktionssäkerheten i enlighet med Säkerhetsdokumenten till ett Transaktionssäkerhetsvärde uppgående till minst Transaktionssäkerhetsvärdet av den säkerhet som ska frisläppas; och
 - b) Kovenanttestet är uppfyllt vid frisläppandet (pro forma inklusive pantsättningen av den nya säkerheten och frisläppandet, och i förekommande fall utbetalning i enlighet med Punkt 4.6.1, av den tidigare säkerheten).
- 13.1.4 Emittenten äger endast rätt att byta ut vidhängande säkerhet vid pantsättning av rättigheter under Projektfaciliteter på de villkor som följer av Pantavtalet. Till undvikande av missförstånd ska utbyte av vidhängande säkerhet i enlighet med Pantavtalet kunna medföra att den nya vidhängande säkerheten medför sämre prioritet än den ursprungliga vidhängande säkerheten.
- 13.1.5 Till dess att Agenten har fått instruktioner från Innehavarna i enlighet med Punkt 16 (Innehavarnas beslut) så ska Agenten (utan att först behöva inhämta Innehavarnas samtycke), vara berättigad att ingå avtal med Emittenten eller en tredje part eller att utföra andra handlingar, om det i Agentens åsikt är nödvändigt för att bibehålla, förändra, släppa eller realisera Transaktionssäkerheten, skapa ytterligare Säkerhet för Innehavarna eller för att fastställa Innehavarnas eller Emittentens rättighet till Transaktionssäkerheten, i vart fall i enlighet med villkoren i Finansieringsdokumenten.

13.2 Tillåtna avyttringar av Pantsatt Fastighetsbolag, Indirekt Pantsatt Fastighetsbolag eller Indirekt Pantsatt Fastighet

13.2.1 Avyttring av Pantsatt Fastighetsbolag, Indirekt Pantsatt Fastighetsbolag eller Indirekt Pantsatt Fastighet får endast ske med Agentens godkännande, med samtycke från Innehavarna eller i enlighet med denna Punkt 13.2.

13.2.2 Avyttring av Pantsatt Fastighetsbolag, Indirekt Pantsatt Fastighetsbolag eller Indirekt Pantsatt Fastighet får ske under förutsättning att:

- a) Emittenten har meddelat Agenten senast 10 Bankdagar före köparens tillträde i enlighet med Bilaga 13.2.2 (Underrättelse om avyttring) och fått bekräftelse från Agenten att avyttringen utgör en Tillåten Transaktion; och
- b) Kovenanttestet är uppfyllt vid avyttringen (pro forma inklusive avyttringen av det Pantsatta Fastighetsbolaget, Indirekt Pantsatta Fastighetsbolaget eller den Indirekt Pantsatta Fastigheten, såsom tillämpligt).

13.2.3 Avyttring av Pantsatt Fastighetsbolag eller Indirekt Pantsatt Fastighetsbolag till en Bostadsrättsförening får ske under förutsättning att:

- a) Emittenten har meddelat Agenten senast 10 Bankdagar före Bostadsrättsföreningens tillträde i enlighet med Bilaga 13.2.3 (Underrättelse om avyttring till Bostadsrättsförening) och fått bekräftelse från Agenten att avyttringen utgör en Tillåten Transaktion.
- b) Emittenten och förvärvande Bostadsrättsförening ingår avtal om en Projektfacilitet under vilken Bostadsrättsföreningen åtar sig att pantförskriva varje Indirekt Pantsatt Fastighet ägd av det Pantsatta Fastighetsbolaget eller Indirekt Pantsatta Fastighetsbolaget (såsom tillämpligt beroende på vilket som avyttras) som säkerhet för Emittentens rättigheter under Projektfaciliteten inom sju dagar från det datum Bostadsrättsföreningen blir lagfaren ägare till den Indirekt Pantsatta Fastigheten;
- c) Emittenten åtar sig att pantförskriva sina rättigheter under Projektfaciliteten samt vidhängande säkerhet till Agenten och verkställa pantförskrivningen i enlighet med Pantavtalet; och
- d) Kovenanttestet är uppfyllt vid avyttringen (pro forma inklusive avyttringen av det Pantsatta Fastighetsbolaget eller det Indirekt Pantsatta Fastighetsbolaget, såsom tillämpligt).

14. Uppsägning av Obligationerna

14.1 Agenten har rätt att för Innehavarnas räkning säga upp Obligationerna och förklara samtliga, men inte enbart vissa, Obligationer förfallna till betalning, omedelbart eller på en senare dag som Agenten bestämmer (en sådan senare dag ska inte infalla senare än 20 Bankdagar från den dag Agenten förklarade Obligation-

erna förfallna till betalning), om någon av nedanstående Uppsägningsgrunder föreligger (oavsett om Emittenten fullgjort sin skyldighet att underrätta Agenten i enlighet med Punkt 10.2c).

14.2 Dröjsmål med betalning

14.2.1 Emittenten inte betalar ett belopp på dess förfallodag enligt Finansieringsdokumenten såvida inte underlåtenheten att betala beror på en Force Majeure-händelse och betalning erläggs inom fem Bankdagar från förfallodagen.

14.3 Brott mot Villkoren

14.3.1 Emittenten i något annat hänseende inte uppfyller villkoren i Finansieringsdokumenten, förutsatt att Agenten skriftligen har begärt att Emittenten ska vidta åtgärder för att avhjälpa sådan brist och Emittenten inte har avhjälpt bristen inom 15 Bankdagar från en sådan begäran.

14.4 Insolvens, insolvensförfaranden m.m.

14.4.1 Ett Gruppbolag ställer in sina betalningar, är oförmöget att betala sina skulder eller bedöms oförmöget att betala sina skulder enligt tillämplig lag.

14.4.2 Rättsliga åtgärder eller förfaranden vidtas (förutom (i) förfaranden som bestrids i god tro och avvisas, vilandeförklaras eller ogillas inom 30 kalenderdagar från datumet för delgivning av relevant Gruppbolag och (ii) i relation till Gruppbolag, solventa likvidationer) i samband med:

- a) inställande av betalningar, likvidation, upplösning, förvaltning eller företagsrekonstruktion (genom frivillig överenskommelse, ackordsuppgörelse eller på annat sätt) av något Gruppbolag;
- b) utseende av likvidator, konkursförvaltare, rekonstruktör eller andra motsvarande ämbetsmän avseende något Gruppbolag eller någon av dess tillgångar; eller
- c) något motsvarande förfarande eller åtgärd vidtas i någon jurisdiktion.

14.4.3 Expropriation, konfiskering, kvarstad, beslag, utmätning eller en motsvarande process i någon jurisdiktion som påverkar tillgång eller tillgångar som tillhör ett Gruppbolag och vars sammanlagda värde överstiger SEK 2 000 000 och som inte upphävs inom 30 kalenderdagar.

14.5 Fusion och delning

14.5.1 Emittenten fusioneras med en annan juridisk person eller är föremål för en delning som leder till att Emittenten inte är den kvarvarande entiteten.

14.6 Förändring av verksamheten

14.6.1 Emittenten upphör med sin verksamhet eller Emittenten eller Emittentgruppen väsentligen förändrar sin verksamhet.

14.7 Väsentlig Negativ Effekt

14.7.1 En eller flera händelser inträffar som sannolikt medför en Väsentlig Negativ Effekt.

14.8 Acceleration på grund av Uppsägningsgrund

14.8.1 Om Agenten har blivit underrättad av Emittenten eller på annat sätt konstaterat att det föreligger en Uppsägningsgrund enligt denna Punkt 14 (Uppsägning av Obligationerna) ska Agenten inom tio Bankdagar från dagen för mottagande av underrättelsen eller konstaterandet besluta huruvida Obligationerna ska sägas upp. Om Agenten har beslutat att inte säga upp Obligationerna ska Agenten så snart som möjligt informera Innehavarna att det föreligger en rätt att säga upp Obligationerna samt inhämta instruktioner från Innehavarna i enlighet med Punkt 16 (Innehavarnas beslut). Om Innehavarna röstar för uppsägning och instruerar Agenten att säga upp Obligationerna ska Agenten skyndsamt förklara Obligationerna uppsagda. Om grunden för uppsägning enligt Agentens bedömning har upphört innan uppsägningen ska Agenten dock inte säga upp Obligationerna. I ett sådant fall ska Agenten så snart som möjligt underrätta Innehavarna om att grunden för uppsägning har upphört. Agenten ska alltid ha rätt att ta den tid som är nödvändig för att bedöma om en händelse som har skett är en Uppsägningsgrund samt, om det är relevant, huruvida en sådan händelse har en Väsentligt Negativ Effekt.

14.8.2 Om Innehavarna utan föregående initiativ till beslut från Agenten eller Emittenten har beslutat om uppsägning i enlighet med Punkt 16 (Innehavarnas beslut) ska Agenten omedelbart förklara Obligationerna uppsagda. Agenten är emellertid inte skyldig att säga upp Obligationerna om Agenten anser att det inte föreligger någon Uppsägningsgrund, såvida inte de instruerande Innehavarna skriftligen samtycker till att hålla Agenten skadeslös och fri från all förlust och skadeståndsskyldighet och, om Agenten så begär efter eget godtycke, tillhandahåller tillräcklig säkerhet för sådan skadeslöshetsförbindelse.

14.8.3 Om Obligationerna förklaras förfallna till betalning i enlighet med bestämmelserna i denna Punkt 14 ska Agenten vidta alla skäligen åtgärder som krävs för att driva in belopp som är utestående enligt Obligationerna.

14.8.4 Om Obligationerna har förklarats vara uppsagda och förfallna till betalning ska Emittenten lösa in Obligationerna till det Nominella Beloppet med tillägg för uppslupen men obetald Ränta eller, om högre, till det belopp som skulle ha betalats vid frivillig återbetalning enligt punkt 9.3.

15. Fördelning av medel

15.1 Efter en uppsägning av Obligationerna i enlighet med Punkt 14 (Uppsägning av Obligationerna) ska alla betalningar av Emittenten med anledning av Obligationerna fördelas enligt följande prioritetsordning i enlighet med instruktioner från Agenten:

- a) i första hand, proportionell (pro rata) betalning avseende (i) alla obetalda arvoden, kostnader, utlägg och skadeslöshetsersättningar som ska betalas av Emittenten till Agenten, (ii) andra kostnader, utlägg och skadeslöshetsersättningar relaterade till uppsägningen av Obligationerna eller skydd för Innehavarnas rättigheter, (iii) Agentens kostnader för externa experter som inte blivit ersatta av Emittenten i enlighet med Punkt 20.2.6 samt (iv) kostnader och utlägg som Agenten haft avseende Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande som inte ersatts av Emittenten i enlighet med Punkt 16.15;
- b) i andra hand, proportionell (pro rata) betalning avseende upplupen men obetald Ränta (varpå Ränta som förfaller på en tidigare Ränteförfallodag ska betalas före Ränta som förfaller på en senare Ränteförfallodag);
- c) i tredje hand, proportionell (pro rata) betalning avseende obetalt kapitalbelopp under Obligationerna, och
- d) i fjärde hand, proportionell (pro rata) betalning avseende andra obetalda kostnader eller utestående belopp i enlighet Finansieringsdokumenten.

- 15.2** Medel som återstår efter en fördelning i enlighet med Punkterna 15.1a) till 15.1d) ska betalas till Emittenten. Fördelningen av medel i enlighet med Punkterna 15.1a) till 15.1d) ska dock inte begränsa ett Fordringshavarmöte eller ett Skriftligt Förfarande att besluta att upplupen Ränta (oavsett om denna har förfallit eller ej) ska minskas utan en motsvarande minskning av kapitalbeloppet.
- 15.3** Om en Innehavare eller en annan part har betalat arvoden, kostnader, utlägg eller skadeslöshetsersättningar som anges i Punkt 15.1 har en sådan Innehavare annan part rätt till ersättning genom en motsvarande fördelning som i Punkt 15.1.
- 15.4** Medel som Agenten direkt eller indirekt erhåller i samband med en uppsägning av Obligationerna utgör redovisningsmedel och ska hållas på ett separat räntebärande konto för Innehavarnas och andra intressenters räkning. Agenten ska tillse att betalning av sådana medel sker i enlighet med denna Punkt 15 så snart det är möjligt.
- 15.5** Om Emittenten eller Agenten ska göra en betalning i enlighet med denna Punkt 15 ska Emittenten eller Agenten (som tillämpligt) underrätta Innehavarna om en sådan betalning minst 15 Bankdagar före betalningen. En sådan underrättelse ska ange Avstämningsdagen, utbetalningsdagen och vilket belopp som kommer att betalas. Oaktat det föregående ska Avstämningsdagen som anges i Punkt 7.1 tillämpas avseende Ränta som har förfallit men som inte har utbetalats.

16. Innehavarnas beslut

- 16.1** En begäran från Agenten om att Innehavarna ska fatta ett beslut i ett ärende som härrör Finansieringsdokumenten ska hanteras genom ett Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande (såsom beslutas av Agenten).
- 16.2** En begäran från Emittenten eller en eller flera Innehavare som representerar minst 10 procent av det Justerade Nominella Beloppet (sådan begäran kan endast giltigt framställas av en person som är Innehavare på den Bankdag som infaller omedelbart efter den dag då begäran mottas av Agenten och ska, om görs av flera Innehavare, göras av dessa tillsammans) om att Innehavarna ska fatta ett beslut i ett ärende som härrör från Finansieringsdokumenten ska riktas till Agenten och behandlas vid ett Fordringshavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande (såsom beslutas av Agenten).
- 16.3** Agenten får avstå från att kalla till ett Fordringshavarmöte eller initiera ett Skriftligt Förfarande om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av en person utöver Innehavarna och denna person har informerat Agenten om att ett sådant godkännande inte kommer att lämnas eller (ii) det föreslagna beslutet strider mot tillämpliga lagar.
- 16.4** Endast en person som är Innehavare, eller har erhållit en fullmakt eller annat bevis för dennes behörighet i enlighet med Punkt 6 (Behörighet att representera Innehavarna) från en person som är registrerad som Innehavare (i) på Avstämningsdagen före dagen för Fordringshavarmötet, avseende Fordringshavarmöte, eller (ii) på den Bankdag som anges i underrättelsen i enlighet med Punkt 18.3, avseende ett Skriftligt Förfarande, får utöva rösträtt som en Innehavare vid sådana Fordringshavarmöten eller Skriftliga Förfaranden, förutsatt att de relevanta Obligationerna är inkluderade i definitionen av Justerat Nominellt Belopp.
- 16.5** Med undantag för Punkt 16.6, sådana ändringar som anges i Punkt 16.7 och för sådana ändringar eller åsidosättande av Villkoren som är av rent teknisk art, som utgör en ändring av en uppenbar felskrivning eller som inte i materiellt hänseende påverkar Innehavarnas intressen, kräver varje ändring eller åsidosättande av dessa Villkoren samtycke från Innehavare som representerar mer än hälften av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Innehavare röstar vid ett Fordringshavarmöte eller svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med de instruktioner som getts enligt Punkt 18.3.
- 16.6** Följande ärenden kräver bifall från Innehavare som representerar två tredjedelar av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Innehavare röstar vid ett Fordringshavarmöte eller svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med de instruktioner som getts enligt Punkt 18.3:
- a) en ändring av någon av Punkterna 2.1, 2.5 eller 2.7;
 - b) en ändring av Räntesatsen eller det Nominella Beloppet;
 - c) en ändring av någon av premierna i Punkt 9.3.1;
 - d) en ändring av prioritetsordningen i Punkt 15 (Fördelning av medel);

- e) en ändring av majoritetskraven enligt denna Punkt 16 (Innehavarnas beslut);
 - f) en ändring av Transaktionssäkerheten annat än vad som följer av dessa Villkor;
 - g) godkännande av gäldenärsbyte (byte av Emittent) eller förtida inlösen annat än i enlighet med dessa Villkor;
 - h) ändring av Slutlig Förfallodag eller avseende betalning av Ränta; eller
 - i) tvingande utbyte av Obligationerna mot andra värdepapper.
- 16.7 Oaktat vad som i övrigt följer av dessa Villkor kan Emittenten och Agenten, utan Innehavarnas samtycke, avtala om sådana tekniska förändringar, korrigeringar av fel samt tillägg i Villkoren för Obligationerna, som inte väsentligt påverkar Innehavarnas intressen.
- 16.8 Om antalet avgivna röster eller svar är lika ska den åsikt som enligt ordföranden vid ett Fordringshavarmöte eller Agenten vid ett Skriftligt Förfarande är mest fördelaktig för Emittenten gälla.
- 16.9 Beslutsförhet vid ett Fordringshavarmöte eller vid ett Skriftligt Förfarande föreligger endast om en eller flera Innehavare som representerar minst 20 procent av det Justerade Nominella Beloppet:
- a) vid ett Fordringshavarmöte, närvarar på mötet personligen eller via telefonkonferens (eller genom behörigt ombud); eller
 - b) vid ett Skriftligt Förfarande, svarar på begäran.
- 16.10 Om det inte föreligger beslutsförhet vid ett Fordringshavarmöte eller vid ett Skriftligt Förfarande ska Agenten eller Emittenten kalla till ett andra Fordringshavarmöte (i enlighet med Punkt 17.1) eller initiera ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med Punkt 18.1), som tillämpligt, förutsatt att förslaget ifråga inte har dragits tillbaka av den person eller de personer som initierade förfarandet för Innehavarnas beslut. Beslutsförhetskravet i Punkt 16.9 ska inte tillämpas på ett sådant andra Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande.
- 16.11 Ett beslut som förlänger eller utökar Emittentens eller Agentens förpliktelser eller begränsar, minskar eller upphäver Emittentens eller Agentens rättigheter eller förmåner enligt Finansieringsdokumenten kräver samtycke från den av Emittenten och/eller Agenten som berörs.
- 16.12 En Innehavare som innehar mer än en Obligation behöver inte utnyttja samtliga sina rösträtter som den har rätt till på samma sätt och får enligt eget val använda endast vissa av sina röster.
- 16.13 Emittenten får varken direkt eller indirekt betala eller föranleda en betalning av ersättning till eller till förmån för en Innehavare för som incitament till ett beslut som härrör från Finansieringsdokumenten, om inte en sådan ersättning erbjuds till samtliga Innehavare som samtycker vid Fordringshavarmötet eller det Skrift-

liga Förfarandet inom den tidsperiod som fastställts för att ersättningen ska utbetalas inom den tidsperiod för svar vid det Skriftliga Förfarandet, som tillämpligt.

- 16.14 Ett ärende som beslutas vid ett vederbörligen sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Innehavare, oavsett om dessa närvarat eller varit företrädare vid Fordringshavarmötet eller svarat i det Skriftliga Förfarandet. Innehavare som inte godkänt eller röstat för ett beslut ska inte vara skadeståndsskyldiga gentemot andra Innehavare.
- 16.15 Samtliga kostnader och utlägg som Emittenten eller Agenten har haft för att kalla till ett Fordringshavarmöte eller för att genomföra ett Skriftligt Förfarande, inklusive skäligena arvoden till Agenten, ska betalas av Emittenten.
- 16.16 Om ett beslut ska fattas av Innehavarna i ett ärende som härrör från Finansieringsdokumenten ska Emittenten på begäran av Agenten skyndsamt tillhandahålla Agenten ett intyg som specificerar antalet Obligationer som innehas av Gruppbolag eller (enligt Emittentens kännedom) Närstående, oavsett om en sådan person är direktregistrerad som ägare till sådana Obligationer. Agenten ska inte vara ansvarig för att ett sådant intyg är korrekt eller på annat sätt vara ansvarig för att bedöma huruvida en Obligation ägs av ett Gruppbolag eller Närstående.
- 16.17 Information om beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande ska skyndsamt skickas genom en underrättelse till Innehavarna samt publiceras på Emittentens och Agentens websidor. Underlåtenhet att göra detta ogiltigförklarar dock inte beslut som fattats eller röstresultat som uppnåtts. En Innehavare ska få protokollet från ett Fordringshavarmöte eller ett Skriftligt Förfarande skickat till sig av Emittenten eller Agenten (som tillämpligt) efter begäran därom.
- 16.18 Vid ett Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande ska varje Innehavare innehå en röst för varje Obligation.

17. Fordringshavarmöte

- 17.1 Agenten ska kalla till ett Fordringshavarmöte genom att sända en kallelse därom till varje Innehavare inte senare än fem Bankdagar efter erhållande av en begäran från Emittenten eller en eller flera Innehavare (eller ett sådant senare datum som kan vara nödvändigt av tekniska administrativa skäl).
- 17.2 Om Emittenten vill ersätta Agenten kan den kalla till ett Fordringshavarmöte i enlighet med Punkt 17.1 med en kopia till Agenten. Efter en begäran från Innehavarna enligt Punkt 20.4.3 ska Emittenten inte senare än fem Bankdagar efter erhållandet av en sådan begäran (eller ett sådant senare datum som kan vara nödvändigt av tekniska eller administrativa skäl) kalla till Fordringshavarmöte enligt Punkt 17.1.
- 17.3 Kallelsen enligt Punkt 17.1 ska innehålla (i) tiden för mötet, (i) platsen för mötet, (i) dagordning för mötet (inklusive varje begäran om beslut av Innehavarna) samt

(iv) formulär för fullmakt. Endast sådana ärenden som har inkluderats i kallelsen får tas upp för beslut vid Fordringshavarmötet. Om det krävs att Innehavarna meddelar sin närvaro i förväg ska kallelsen innehålla ett sådant krav.

- 17.4 Fordringshavarmötet ska hållas inte tidigare än tio Bankdagar och inte senare än 20 Bankdagar från kallelsen.
- 17.5 Om Agenten i strid mot dessa Villkor inte har kallat till ett Fordringshavarmöte eller initierat Skriftligt Förfarande inom 20 Bankdagar efter att ha mottagit en sådan begäran får den påkallande personen kalla till Fordringshavarmötet själv. Om den kallande personen är en Innehavare ska Emittenten på begäran av en sådan Innehavare tillhandahålla nödvändig information från skuldboken som förs Euroclear, och om Agenten inte har utsett en person som ska öppna mötet ska mötet öppnas av en person som utses av den kallande personen.
- 17.6 Vid ett Fordringshavarmöte får Emittenten, Innehavarna (eller Innehavarnas representanter/ombud) och Agenten närvara med sina representanter, rådgivare och biträden. Vidare får ledamöterna i Emittentens styrelsen, den verkställande direktören, andra befattningshavare och Emittentens revisorer närvara vid Fordringshavarmötet. Fordringshavarmötet får besluta att ytterligare personer får närvara. Om en representant/ett ombud ska närvara vid Fordringshavarmötet i en Innehavares ställe ska representanten/ombudet visa upp en i vederbörlig ordning utfärdad fullmakt eller annat dokument som ger denne behörighet att företräda Innehavaren.
- 17.7 Utan att ändra dessa Villkor får Agenten föreskriva de ytterligare bestämmelser rörande kallelse till och genomförande av ett Fordringshavarmöte som Agenten finner tillbörligt. Sådana bestämmelser kan inkludera en möjlighet för Innehavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet.

18. Skriftligt Förfarande

- 18.1 Agenten ska inte senare än fem Bankdagar efter att denne mottagit en begäran från Emittenten eller en eller flera Innehavare (eller ett sådant senare datum som kan vara nödvändigt av tekniska eller administrativa skäl) initiera ett Skriftligt Förfarande genom att skicka en underrättelse till varje person som är registrerad som Innehavare på den Avstämningsdag som föregår dagen då underrättelsen skickas.
- 18.2 Om Emittenten vill ersätta Agenten kan den skicka en underrättelse i enlighet med Punkt 18.1 till varje Innehavare med kopia till Agenten.
- 18.3 En underrättelse i enlighet med Punkt 18.1 ska innehålla (i) varje begäran om beslut av Innehavarna, (ii) en beskrivning av skälen för varje begäran, (iii) en angivelse av den Bankdag som en person måste vara registrerad som en Innehavare för att ha rätt att utnyttja rösträtter, (iv) instruktioner och anvisningar om var ett formulär för att svara på begäran finns att tillgå (ett sådant formulär ska innehålla ett val att rösta ja eller nej på varje begäran) samt ett formulär för fullmakt

och (v) den föreskriva tidsperioden inom vilken Innehavaren måste svara på begäran (en sådan tidsperiod ska omfatta minst tio och högst 20 Bankdagar från underrättelsen enligt Punkt 18.1). Om röstningen ska ske elektroniskt ska instruktioner för sådan röstning vara inkluderade i underrättelsen.

18.4 När den erforderliga majoriteten av totalt Justerat Nominellt Belopp har samtyckt genom ett Skriftligt Förfarande enligt Punkterna 16.5 eller 16.6 ska beslutet ifråga anses vara antaget enligt Punkterna 16.5 eller 16.6, även om den föreskrivna tiden för svar vid det Skriftliga Förfarandet ännu inte har löpt ut.

19. **Ändringar och avståenden**

19.1 Emittenten och Agenten (för Innehavarnas räkning) kan överenskomma om att ändra Finansieringsdokumenten eller avstå från rättigheter i Finansieringsdokumenten under förutsättning att:

- a) en sådan ändring eller ett sådant avstående inte har väsentlig negativ inverkan på Innehavarnas intressen eller endast görs i syfte att korrigera uppenbara fel eller misstag;
- b) en sådan ändring eller ett sådant avstående krävs enligt tillämplig lag, domstolsbeslut eller beslut av berörd myndighet, eller
- c) en sådan ändring eller ett sådant avstående har blivit vederbörligen godkänt av Innehavarna i enlighet med Punkt 16 (Innehavarnas beslut).

19.2 Innehavarnas samtycke är inte nödvändigt för att godkänna utformningen av en ändring av Finansieringsdokumenten. Det är tillräckligt att ett sådant samtycke godkänner ändringen i huvudsak.

19.3 Agenten ska skyndsamt underrätta Innehavarna om ändringar eller avståenden har skett i enlighet med Punkt 19.1 med angivande av den dag från vilken ändringen eller avståendet blir gällande och ska säkerställa att ändringar av Finansieringsdokumenten är tillgängliga på Emittentens och Agentens webbsidor. Emittenten ska tillse att ändringar av Finansieringsdokumenten vederbörligen registreras hos Euroclear (om sådan registrering är möjlig) och, i förekommande fall, andra berörda organisationer eller myndigheter.

19.4 En ändring av Finansieringsdokumenten ska börja gälla på den dag som beslutats av Fordringshavarmötet, vid det Skriftliga Förfarandet eller av Agenten (såsom tillämpligt).

20. **Utnämmande och byte av Agent**

20.1 **Utnämmande av Agent**

20.1.1 Genom att teckna sig för Obligationer utser varje initial Innehavare Agenten att företräda dem som sin agent avseende samtliga ärenden som är hänförliga till Obligationerna och Finansieringsdokumenten samt ger Agenten behörighet att företräda Innehavaren (utan att först behöva inhämta Innehavarens samtycke,

om inte ett sådant samtycke uttryckligen krävs enligt dessa Villkor) vid rättsliga förfaranden (inklusive företagsrekonstruktion, utmätning och konkurs) eller skiljemannaförfarande som rör de Obligationer som innehas av en sådan Innehavare. Genom förvärv av Obligationer bekräftar en tillkommande Innehavare detta utnämning av samt behörighet för Agenten att företräda denne.

- 20.1.2 Varje Innehavare ska omedelbart efter Agentens begäran därom tillhandahålla Agenten alla sådana dokument, inklusive en skriftlig fullmakt (i en form och med ett innehåll tillfredsställande för Agenten), som Agenten anser erforderliga för att kunna utnyttja dennes rättigheter och/eller utföra sina åligganden under Finansieringsdokumenten. Agenten har ingen skyldighet att företräda en Innehavare som inte följer en sådan begäran från Agenten.
- 20.1.3 Emittenten ska skyndsamt på begäran tillhandahålla Agenten alla sådana dokument och annat biträde (till form och innehåll tillfredsställande för Agenten) som Agenten anser erforderliga för att kunna utnyttja dennes rättigheter och/eller utföra sina åtaganden under Finansieringsdokumenten.
- 20.1.4 Agenten har rätt till arvode för sitt arbete samt ersättning för skäliga kostnader, förluster och förpliktelser enligt villkoren som anges i Finansieringsdokumenten och Agentens åtaganden som agent enligt Finansieringsdokumenten är villkorade av tillbörlig betalning av sådana arvoden och ersättningar.
- 20.1.5 Agenten får agera som agent eller förvaltare vid flera emissioner av värdepapper av eller relaterade till Emittenten eller andra Gruppbolag, oaktat potentiella intressekonflikter.

20.2 **Agentens uppdrag**

- 20.2.1 Agenten ska företräda Innehavarna i enlighet med Finansieringsdokumenten. Agenten är dock inte ansvarig för Finansieringsdokumentens utformning eller verkställbarhet. Agenten ska hålla den senaste versionen av dessa Villkor (inklusive dokument som ändrar dessa Villkor) tillgängliga på Agentens webbplats.
- 20.2.2 När Agenten handlar i enlighet med Finansieringsdokumenten handlar Agenten alltid med bindande verkan för Innehavarna. Agenten ska utföra sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten på ett skäligt, kompetent och professionellt sätt med skälig omsorg och skicklighet.
- 20.2.3 Agenten har rätt att delegera sina skyldigheter till andra professionella parter men Agenten ska förbli ansvarig för de åtgärder som vidtas av sådana parter enligt Finansieringsdokumenten.
- 20.2.4 Agenten ska behandla samtliga Innehavare lika och Agenten ska endast agera enligt Finansieringsdokumenten med beaktande av Innehavarnas intressen och ska inte behöva ta hänsyn till en annan persons intressen eller vidta åtgärd eller följa en begäran eller en instruktion från en annan person, om det inte uttryckligen framgår av Finansieringsdokumenten.
- 20.2.5 Agenten får inte utan att först fått samtycke från Emittenten informera Innehavarna om en händelse eller omständighet som härrör från och som direkt eller

indirekt avser Emittenten eller Obligationerna, förutsatt att en sådan händelse eller omständighet enligt Agentens bedömning inte är relaterad till en hotande Uppsägningsgrund eller en Uppsägningsgrund som har inträffat och som fortfarande föreligger. Oaktat det föregående får Agenten avvakta med att informera eller avstå ifrån att informera om Agenten finner att det är till förmån för Innehavarnas intresse, förutsatt att det inte rör en Uppsägningsgrund som har inträffat och som fortfarande föreligger.

20.2.6 Agenten har rätt att anlita externa experter vid utförandet av sina uppgifter enligt Finansieringsdokumenten. På Agentens begäran ska Emittenten betala samtliga skäligen kostnader för externa experter som har anlitats (i) efter att en Uppsägningsgrund har uppstått, (ii) i syfte att utreda eller bedöma en händelse som Agenten skäligen bedömer är eller kan leda till en Uppsägningsgrund eller ett förhållande som är relaterat till Emittenten och som Agenten skäligen bedömer kan ha en negativ inverkan på Innehavarnas intressen enligt Finansieringsdokumenten eller (iii) när Agenten ska fatta ett beslut enligt Finansieringsdokumenten. Ersättning för skador eller annan gottgörelse som Agenten fått från externa experter anlitate i syfte att utföra dennes skyldigheter enligt dessa Villkor ska fördelas i enlighet med Punkt 15 (Fördelning av medel).

20.2.7 Oavsett annan bestämmelse i Finansieringsdokumenten med motsatt innebörd är Agenten inte skyldig att göra något eller att underlåta att göra något om det, enligt Agentens skäligen bedömning, skulle kunna strida mot lag eller författning.

20.2.8 Om de kostnader, skador eller förpliktelser som Agenten kan ådra sig (inklusive skäligen arvoden till Agenten) genom att följa instruktioner från Innehavarna eller genom att vidta åtgärder på eget initiativ, enligt Agentens skäligen bedömning inte kommer att ersättas av Emittenten, får Agenten avstå ifrån att agera i enlighet med sådana instruktioner eller att vidta sådana åtgärder till dess Agenten har erhållit de medel eller garantier (eller tillfredställande säkerhet har ställts därom) som denne skäligen kan behöva.

20.2.9 Agenten ska underrätta Innehavarna (i) innan Agenten upphör att utföra sina åligganden enligt Finansieringsdokumenten på grund av att Emittenten inte betalar arvode eller ersättning som Emittenten är skyldig Agenten under Finansieringsdokumenten, eller (ii) om Agenten avstår ifrån att agera på grund av ett skäl som anges i Punkt 20.2.9.

20.3 Ansvarsbegränsning för Agenten

20.3.1 Agenten ska inte ansvara för skada gentemot Innehavarna för sådana skador eller förluster som orsakas av åtgärd som vidtagits eller underlåtits enligt eller i samband med Finansieringsdokumenten, om inte skadan eller förlusten direkt orsakats genom Agentens vårdslöshet eller uppsåt. Agenten ska aldrig ansvara för indirekta skador.

20.3.2 Agenten ska inte anses ha agerat vårdslöst om denne har agerat i enlighet med råd eller opinioner från ansedda externa experter som anlitats av Agenten eller om Agenten agerat med skäligen omsorg i en situation som Agenten bedömer

skulle ha en negativ inverkan på Innehavarnas intressen om åtgärden ifråga fördröjs genom att först inhämta instruktioner från Innehavarna.

20.3.3 Agenten ska inte ansvara för förseningar (eller därmed relaterade konsekvenser) vid kreditering av ett konto med ett belopp som ska betalas av Agenten till Innehavarna enligt Finansieringsdokumenten, förutsatt att Agenten har vidtagit alla nödvändiga åtgärder så snart det skäligen är praktiskt möjligt för att följa de regler eller operativa förfaranden av ett erkänt clearing- eller avvecklingsystem som används av Agenten för ett sådant syfte.

20.3.4 Agenten ska aldrig ansvara gentemot Innehavarna för skada som orsakats av Agenten när denne agerat i enlighet med instruktioner från Innehavarna som getts i enlighet med Punkt 16 (Innehavarnas beslut).

20.3.5 Ersättningsansvar som Agenten genom att agera i enlighet eller samband med Finansieringsdokumenten ådrar sig gentemot Emittenten ska inte bli föremål för kvittning mot de förpliktelser som Emittenten har gentemot Innehavarna enligt Finansieringsdokumenten.

20.4 **Byte av Agent**

20.4.1 Med förbehåll för Punkt 20.4.6 kan Agenten avgå genom att underrätta Emittenten och Innehavarna, varpå Innehavarna ska utse en ersättande Agenten vid ett Fordringshavarmöte som sammankallas, eller genom ett Skriftligt Förfarande som anstiftas, av den frånträdande Agenten.

20.4.2 Med förbehåll för Punkt 20.4.6 ska Agenten anses frånträda som Agent om Agenten är insolvent och Emittenten ska då inom tio Bankdagar utse en ersättande Agent som ska vara en självständig finansiell institution eller ett annat ansett företag som regelbundet agerar som agent i skuldemissioner.

20.4.3 En eller flera Innehavare som representerar minst 10 procent av Justerat Nominellt Belopp kan genom att underrätta Emittenten (en sådan underrättelse kan endast giltigt ges av en person som är en Innehavare på den Bankdag som följer omedelbart efter den dag på vilken underrättelsen mottagits av Emittenten och ska, om den ges av flera Innehavare, ges av dessa tillsammans) kräva att ett Fordringshavarmöte hålls i syfte att entlediga Agenten och utse en ny Agent. Emittenten får vid ett Fordringshavarmöte som sammankallats av Emittenten eller genom ett Skriftligt Förfarande som initierats av denne föreslå för Innehavarna att Agenten ska entledigas och att en ny Agent ska utses.

20.4.4 Emittenten ska utse en efterträdande Agent som ska vara en självständig finansiell institution eller ett annat ansett företag som regelbundet agerar som agent i skuldemissioner om Innehavarna inte har utsett en efterträdande Agent inom 90 kalenderdagar efter (i) det som skett först av underrättelsen om avgåendet eller avgåendet om detta skett på annat sätt, eller (ii) Agenten entledigades genom Innehavarnas beslut.

- 20.4.5 Den frånträdande Agenten ska på egen bekostnad tillgängliggöra de dokument och register till den efterträdande Agenten, samt vara den efterträdande Agenten behjälplig med sådant, som denne skäligen kan kräva i syfte att den ska kunna fullgöra sin funktion som agent enligt Finansieringsdokumenten.
- 20.4.6 Agentens frånträde eller entledigande ska endast ges verkan då en efterträdande Agent utsetts samt denna efterträdande Agent har accepterat att denne blivit utsedd och all nödvändig dokumentation har undertecknats för att ersätta den avgående Agenten.
- 20.4.7 När en efterträdare utsetts ska den avgående Agenten befrias från att fullgöra vidare åligganden avseende Finansieringsdokumenten men ska fortsatt åtnjuta rättigheter enligt Finansieringsdokumenten och ska fortsatt ansvara för skada som denne enligt Finansieringsdokumenten orsakat genom en åtgärd eller underlåtelse att vidta åtgärd under den tid denne var Agent. Agentens efterträdare, Emittenten och varje Innehavare ska ha samma rättigheter och skyldigheter sinsemellan enligt Finansieringsdokumenten som de skulle ha haft om sådan efterträdare skulle ha varit den ursprungliga Agenten.
- 20.4.8 Om det sker ett byte av Agent i enlighet med denna Punkt 20.4 ska Emittenten underteckna de dokument och vidta de åtgärder som den nye Agenten skäligen kan kräva i syfte att den nya Agenten ska få rättigheter, befogenheter och skyldigheter som Agent och för att befria den frånträdande Agenten från dess vidare skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten. Om inte Emittenten och den nya Agenten överenskommer om något annat ska den nya Agenten ha rätt till samma arvoden och skadelöshetsförbindelser som den frånträdande Agenten.

21. Utseende och byte av Emissionsinstitut

- 21.1 Emittenten utser Emissionsinstitutet för att sköta vissa uppgifter angivna i dessa Villkor och i enlighet med de lagar, förordningar och regler som är tillämpliga på och/eller utgivna av Euroclear och som är relaterade till Obligationerna.
- 21.2 Emissionsinstitutet får frånträda eller bli entledigat av Emittenten, förutsatt att Emittenten har godkänt att en affärsbank eller ett värdepappersinstitut som är godkända av Euroclear tillträder som nytt Emissionsinstitut vid samma tidpunkt som det gamla Emissionsinstitutet frånträder eller blir entledigat. Om Emissionsinstitutet är insolvent ska Emittenten genast utse ett nytt Emissionsinstitut som ska ersätta det gamla Emissionsinstitutet som emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor.

22. Inga direkta åtgärder av Innehavare

- 22.1 En Innehavare får inte i förhållande till någon av Emittentens åligganden enligt Finansieringsdokumenten vidta några som helst åtgärder mot Emittenten för att verkställa eller inkassera ett belopp som är förfallet eller som ska betalas till denne enligt Finansieringsdokumenten, eller för att initiera, stödja eller tillse Emittentens avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller dess motsvarighet i annan jurisdiktion).

22.2 Punkt 22.1 ska inte tillämpas om Agenten har blivit instruerad av Innehavarna att vidta vissa åtgärder i enlighet med Finansieringsdokumenten men av någon anledning underlåter eller är oförmögen (på grund av något annat skäl än att en Innehavare inte tillhandahåller dokument i enlighet med Punkt 20.1.2) att vidta sådana åtgärder inom en skälig tid och sådan underlåtenhet eller oförmåga för Agenten fortsatt föreligger. Om underlåtenheten att vidta vissa åtgärder beror på att Emittenten inte betalat arvode eller ersättning till Agenten i enlighet med Finansieringsdokumenten, eller på grund av ett skäl som anges i Punkt 20.2.8, måste en sådan underlåtenhet dock fortgå i minst 40 Bankdagar efter en underrättelse i enlighet med Punkt 20.2.9 innan en Innehavare får vidta en åtgärd som anges i Punkt 22.1.

22.3 Bestämmelserna i Punkt 22.1 ska inte på något sätt begränsa en Innehavares rätt att göra anspråk på och verkställa betalningar som ska betalas av Emittenten till vissa men inte samtliga Innehavare.

23. Preskription

23.1 Rätten att erhålla återbetalning av Obligationernas kapitalbelopp ska preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Rätten att erhålla betalning av ränta (exklusive kapitaliserad ränta) ska preskriberas tre år från respektive förfallodag. De medel som avsatts för betalning, avseende vilka Innehavarnas rätt att erhålla betalning har preskriberats, tillkommer Emittenten.

23.2 Om preskriptionsbrott sker i enlighet med preskriptionslagen (1981:130) löper en ny preskriptionstid om tio år avseende rätten att erhålla återbetalning av Obligationernas kapitalbelopp, samt tre år avseende rätten att erhålla betalning av ränta (exklusive kapitaliserad ränta), i båda fallen räknat från den dag som preskriptionsbrottet sker, på det sätt en sådan dag bestäms enligt bestämmelserna i preskriptionslagen.

24. Underrättelser och pressmeddelanden

24.1 Underrättelser

24.1.1 En underrättelse eller annan kommunikation enligt eller i samband med Finansieringsdokumenten ska:

- a) om till Agenten, skickas till den adress som är registrerad hos Bolagsverket på den Bankdag som föregår avsändande eller, om det skickas via e-post av Emittenten, till den e-postadress som Agenten underrättat Emittenten om från tid till annan;
- b) om till Emittenten, skickas till den adress som är registrerad hos Bolagsverket på den Bankdag som föregår avsändande eller, om det skickas via e-post av Agenten, till en sådan e-postadress som Emittenten underrättat Agenten om från tid till annan; samt

- c) om till Innehavarna, skickas via budleverans eller brev till samtliga Innehavare till den adress som är registrerad hos Euroclear på den Avstämningsdag som föregår avsändande. En underrättelse till Innehavarna ska också publiceras på Emittentens och Agentens webbplatser.

24.1.2 Underrättelse eller annan kommunikation från en person till en annan enligt eller i samband med Finansieringsdokumenten ska skickas genom bud, personlig leverans, brev eller, om det är mellan Agenten och Emittenten, genom e-post och ska endast anses mottaget, beträffande bud eller personlig leverans, när det lämnats på den adress som anges i Punkt 24.1.1, eller beträffande brev, tre Bankdagar efter att det skickats med betalt porto i ett kuvert som adresserats till den adress som anges i Punkt 24.1.1, eller beträffande e-post till Agenten eller Emittenten, när det mottagits i ett läsligt format på den e-postadress som anges i Punkt 24.1.1.

24.1.3 Underlåtenhet att skicka en underrättelse eller annan kommunikation till en Innehavare eller vid fel i en sådan underrättelse ska inte påverka tillräckligheten med avseende på andra Innehavare.

24.2 **Pressmeddelanden**

24.2.1 Informationen om underrättelse som Emittenten eller Agenten ska skicka till Innehavarna enligt Punkterna 9.4.1, 10.2c), 14.8.1, 16.17, 17.1, 18.1 och 19.3 ska också publiceras genom pressmeddelande av Emittenten eller Agenten (som tillämpligt).

24.2.2 I tillägg till Punkt 24.2.1 ska Agenten, innan den skickar en underrättelse som Agenten får skicka till Innehavarna enligt Finansieringsdokumenten och som innehåller information avseende Obligationerna, Emittenten eller Emittentgruppen, ge Emittenten möjlighet att utfärda ett pressmeddelande som innehåller sådan information om sådan information inte redan har offentliggjorts genom pressmeddelande. Om Emittenten i ett sådant fall inte skyndsamt utfärdar ett pressmeddelande och Agenten finner det nödvändigt att utfärda ett pressmeddelande som innehåller sådan information innan den lagligen kan skicka en underrättelse innehållande sådan information till Innehavarna.

25. **Force Majeure och ansvarsbegränsning**

25.1 Varken Agenten eller Emissionsinstitutet ska hållas ansvariga för en skada som härrör från lagbud, en åtgärd som vidtagits av en myndighet, krig, strejk, lockout, bojkott eller annan liknande omständighet ("Force Majeure-händelse"). Begränsningen avseende strejker, lockouter och bojkotter är tillämplig även om Agenten eller Emissionsinstitutet själva vidtar eller är föremål för sådana åtgärder.

25.2 Emissionsinstitutet har inget ansvar gentemot Innehavarna om det har visat skälig aktsamhet. Emissionsinstitutet ansvarar aldrig för indirekt skada om det inte orsakats av grov vårdslöshet eller uppsåt.

25.3 Om en Force Majeure-händelse uppstår som förhindrar Agenten eller Emissionsinstitutet ifrån att vidta åtgärder enligt Finansieringsdokumenten får sådan åtgärd fördröjas till dess hindret upphört.

25.4 Bestämmelserna i denna Punkt 25 ska tillämpas i den mån de stämmer överens med bestämmelserna i LKF. I annat fall ska bestämmelserna i LKF ha företräde.

26. Tillämplig lag och tvistlösning

26.1 Svensk rätt ska tillämpas på dessa Villkor och utomobligatoriska förpliktelser som uppstår ur eller i samband därmed.

26.2 Tvister eller anspråk som uppstår i anledning av dessa Villkor ska avgöras av svensk allmän domstol och Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

26.3 Hänskjutande till svensk allmän domstols domsrätt ska inte begränsa Agentens (eller Innehavarnas, om tillämpligt) rätt att vidta åtgärder mot Emittenten i en annan domstol som annars har domsrätt över Emittenten eller någon av dess tillgångar.

* * * * *

För Atella Fastigheter AB (publ)