

ALLMÄNNA VILLKOR

ESTEÄ

KAPITALANDELSLÅN 2012:1

ISIN NR. SE0004867331

INNEHÅLL

Sida

1	DEFINITIONER	3
2	KAPITALANDELSLÅNET OCH KAPITALANDELSBEVISEN	6
3	EMISSION I – TECKNING OCH UTBETALNING.....	7
4	EMISSION II OCH YTTERLIGARE EMISSIONER.....	7
5	KAPITAL TILL LÅNTAGAREN	8
6	REGISTRERING AV KAPITALANDELSBEVISEN	8
7	INVESTERINGAR.....	9
8	LÅNEBELOPPSRÄNTA.....	10
9	DEN SLUTLIGA ÅTERBETALNINGEN AV KAPITALANDELSLÅNET.....	11
10	FÖRTIDA ÅTERBETALNING AV KAPITALANDELSLÅNET	13
11	BETALNING AV RÄNTA OCH ÅTERBETALNING.....	13
12	FÖRVALTNING AV INVESTERINGARNA.....	14
13	LÅNGIVARAGENTEN	15
14	LÅNTAGARENS INFORMATIONSSKYLDIGHET.....	16
15	SÄRSKILDA ÅTAGANDEN	17
16	UPPSÄGNING AV KAPITALANDELSLÅNET	18
17	LÅNGIVARMÖTE	19
18	MEDDELANDEN	23
19	PENNINGTVÄTT	23
20	ÄNDRING AV VILLKOREN.....	23
21	BEGRÄNSNING AV ANSVAR, M.M.....	24
22	PRESKRIPTION	24
23	FÖRVALTARREGISTRERING.....	24
24	TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER	25

1 DEFINITIONER

I dessa villkor ("**Villkoren**") använda uttryck skall ha den betydelse som anges nedan.

- 1.1 "**Agentavtalet**" avser ett framtida avtal mellan Långivaragenten och Låntagaren som reglerar Långivaragentens uppdrag enligt dessa Villkor samt Långivaragentens förhållande till Låntagaren och Långivarna.
- 1.2 "**Avstämningsdag**" avser den femte Bankdagen före den dag då betalning av Ränta eller Återbetalning skall ske eller den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.
- 1.3 "**Avyttringsdagen**" avser den dag då samtliga Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket skall ha skett senast 2019-06-30.
- 1.4 "**Bankdag**" avser dag i Sverige som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är f.n. lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).
- 1.5 "**Emission I**" avser det initiala utfärdandet av Kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet.
- 1.6 "**Emission II**" avser det första utfärdandet av Kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet efter Emission I.
- 1.7 "**Euroclear**" avser Euroclear Sweden AB, org nr 556112-8074, med adress Box 191, 101 23 Stockholm.
- 1.8 "**Förfallodagen**" avser den dag som infaller 60 Bankdagar efter Avyttringsdagen.
- 1.9 "**Förtida Återbetalning**" avser en förtida återbetalning av en del av Kapitalandelslånet innan Förfallodagen i enlighet med punkten 10.
- 1.10 "**Förvaltningsavtalet**" avser bifogade förvaltningsavtal mellan Låntagaren och Moderbolaget, Bilaga 1.10, enligt vilket Moderbolaget skall tillhandahålla Låntagaren tjänster i samband med Låntagarens förvärv och försäljningar av Investeringar samt dess löpande förvaltning och drift m.m. i enlighet med punkten 12.
- 1.11 "**Investeringar**" avser Låntagarens, direkta eller genom helägda dotterbolag, förvärv av kommersiella fastigheter.

- 1.12 **"Investeringstiden"** avser tiden från och med Startdagen till och med Sista Investeringsdagen.
- 1.13 **"Kapitalandelsbevis"** avser ett skuldbevis, representerande en andel av Kapitalandelslånet.
- 1.14 **"Kapitalandelslånet"** avser ett kapitalandelslån om maximalt SEK 150.000.000 med ISIN nr. SE0004867331, utfärdat av Låntagaren i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) 11 kap. 11 §, vilket regleras av dessa Villkor.
- 1.15 **"Kontoförande Institut"** avser bank eller annan som har tillstånd att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Långgivare har öppnat VP-konto eller Värdepappersdepå avseende Kapitalandelsbevis.
- 1.16 **"Lånebeloppsränta"** avser den ränta som utgår på det Totala Lånebeloppet, i enlighet med punkt 8.
- 1.17 **"Lånetiden"** avser tiden från och med Startdagen till och med Återbetalningsdagen.
- 1.18 **"Långgivaragenten"** avser CorpNordic Sweden AB, org nr 556625-5476, med adress Box 16285, 103 25 Stockholm, eller annan part som Långgivarna utser på förslag av Låntagaren eller som utses i enlighet med punkt 13.4.
- 1.19 **"Långgivare"** avser person som är antecknad på ett VP-konto eller i en Värdepappersdepå som innehavare av ett Kapitalandelsbevis eller som berättigad att i andra fall ta emot betalning enligt ett Kapitalandelsbevis.
- 1.20 **"Långgivarmöte"** avser ett möte mellan Långgivarna i enlighet med punkten 17.
- 1.21 **"Låntagaren"** avser Estea Sverigefastigheter 2 AB (publ) (tidigare firma SFF Realstruktur 1 AB (publ)), org nr 556865-2894, med adress Box 7135, 103 87 Stockholm.
- 1.22 **"Låntagarkoncernbolag"** avser ett bolag som ingår i Låntagarkoncernen.
- 1.23 **"Låntagarkoncernen"** avser Låntagaren samt Låntagarens dotterbolag.
- 1.24 **"Låntagarkoncernens Resultat"** avser Låntagarkoncernens resultat för Resultattiden, beräknat i enlighet med punkten 9.4.
- 1.25 **"Moderbolaget"** avser Estea AB (tidigare firma Svensk Fastighetsfond AB), org nr 556321-1415, med adress Box 7135, 103 87 Stockholm.

- 1.26 **"Nominellt Belopp"** avser varje Kapitalandelsbevis vid var tid gällande nominella belopp. Det Nominella Beloppet uppgår initialt till SEK 10.000 men kan minskas med anledning av Förtida Återbetalningar.
- 1.27 **"Närstående Person"** avser (a) styrelseledamöter i Låntagaren eller ett annat företag inom samma koncern, (b) den verkställande direktören i Låntagaren eller ett annat företag inom samma koncern, (c) andra anställda hos Låntagaren eller ett annat företag inom samma koncern, (d) en make eller en sambo till någon som avses i a-c, (e) den som står under vårdnad av någon som avses i a-c, eller (f) en juridisk person över vilken någon som avses i a-e, ensam eller tillsammans med någon annan som avses där, har ett bestämmande inflytande.
- 1.28 **"Resultattiden"** avser tiden från och med 2012-10-01 till och med Avyttringsdagen.
- 1.29 **"Ränta"** avser Lånebeloppsränta och Återbetalningsränta.
- 1.30 **"Räntebetalningsdag"** avser 5 januari, 5 april, 5 juli och 5 oktober, med början den 5 april 2013, samt Förfallodagen.
- 1.31 **"Ränteperiod"** avser en ränteperiod för Lånebeloppsräntan. Den första Ränteperioden löper från och med Startdagen till och med 2013-03-31. Den andra ränteperioden löper från och med 2013-04-01 till och med 2013-07-05. Därefter består varje Ränteperiod av 3 månader, där således den sista dagen i varje Ränteperiod sammanfaller med en Räntebetalningsdag. Den sista Ränteperioden löper till och med Förfallodagen.
- 1.32 **"Sista Investeringsdagen"** avser 2014-09-30, eller annan dag som Låntagaren, Moderbolaget och Långgivarna eller Långgivaragenten, för Långgivarnas räkning, gemensamt överenskommer.
- 1.33 **"Slutliga Återbetalningen"** avser den slutliga återbetalningen av Kapitalandelslånet i enlighet med punkt 9.
- 1.34 **"Startdagen"** avser 2012-11-01, vilket är den dag då Kapitalandelsbevisen under Emission I utfärdas av Låntagaren.
- 1.35 **"Totala Lånebeloppet"** avser summan av samtliga tecknade Kapitalandelsbevis Nominella Belopp.
- 1.36 **"Villkoren"** avser dessa villkor och samtliga tillhörande bilagor vilka utgör en integrerad del av Villkoren.
- 1.37 **"VP-konto"** avser värdepapperskonto där Långgivares innehav av Kapitalandelsbevis är registrerat.

- 1.38 **"Värdepappersdepå"** avser värdepappersdepå där Långivares innehav av förvaltarregistrerade Kapitalandelsbevis, enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument, är registrerat.
- 1.39 **"Ytterligare Emissioner"** avser utfärdande av Kapitalandelsbevis under Kapitalandelslånet efter Emission I och Emission II.
- 1.40 **"Återbetalning"** avser återbetalning av Kapitalandelslånet.
- 1.41 **"Återbetalningsdagen"** avser den dag som Låntagaren betalar den sista delen av den Slutliga Återbetalningen till Långivarna i enlighet med punkt 9.5.
- 1.42 **"Återbetalningsränta"** avser den ränta som utgår på den obetalda delen av den Slutliga Återbetalningen, i enlighet med punkt 9.6.
- 1.43 **"Överenskommet Fastighetsvärde"** avser det marknadsvärde som Låntagaren och tredjeman i förvärsavtalet överenskommit för fastighet som Låntagaren direkt eller indirekt förvärvar vid en Investering.

2 KAPITALANDELSLÅNET OCH KAPITALANDELSBEVISEN

- 2.1 Kapitalandelslånet representeras av Kapitalandelsbevis, vars Nominella Belopp initialt uppgår till SEK 10.000. Låntagaren skall utfärda maximalt 15.000 stycken Kapitalandelsbevis och det Totala Lånebeloppet skall inte överstiga SEK 150.000.000.
- 2.2 Låntagaren förbinder sig att återbetala Kapitalandelslånet och erlägga Ränta i enlighet med dessa Villkor. Långivarna är dock införstådda med att Återbetalningen är beroende av utvecklingen i Låntagarkoncernen. Återbetalningen kan därför komma att understiga eller överstiga det Totala Lånebeloppet.
- 2.3 Kapitalandelslånet utgör en ej säkerställd förpliktelse för Låntagaren. Kapitalandelslånet skall vara efterställt samtliga Låntagarens icke efterställda förpliktelser, och med undantag av vad som anges i punkterna 5.1-5.2 nedan rangordnas pari passu med Låntagarens övriga efterställda förpliktelser. Kapitalandelsbevisen är inbördes likställda.
- 2.4 Kapitalandelsbevisen skall vara fritt överlåtbara utan belastningar.
- 2.5 Varken (a) Moderbolaget, (b) Johan Eriksson, (c) Jockum Beck-Friis, (d) David Ekberg, (e) en make eller en sambo till någon som avses i b-d, (f) den som står under vårdnad av någon som avses i b-d, eller (g) en juridisk person över vilken någon som avses i a-f, ensam eller tillsammans med någon annan som avses där,

har ett bestämmande inflytande, skall ha rätt att teckna sig för Kapitalandelsbevis. Övriga Närstående Personer skall dock ha rätt att teckna sig för Kapitalandelsbevis.

- 2.6 Utfärdandet av Kapitalandelslånet är villkorat av att det initiala Totala Lånebeloppet uppgår till minst SEK 43.000.000.
- 2.7 Emissionsinstitut för Kapitalandelslånet är Avanza Bank AB, org nr 556573-5668.

3 EMISSION I – TECKNING OCH UTBETALNING

- 3.1 Teckning av de Kapitalandelsbevis som utfärdas i Emission I skall ske under tiden från och med 2012-10-05 till och med 2012-10-23. För att erhålla tilldelning av de Kapitalandelsbevis som utfärdas i Emission I krävs teckning av minst 43 Kapitalandelsbevis.
- 3.2 Långgivarna skall senast 2012-10-26 betala det Totala Lånebeloppet under de Kapitalandelsbevis som utfärdas i Emission I till Låntagarens konto, angivet i tilldelningsbevis.

4 EMISSION II OCH YTTERLIGARE EMISSIONER

- 4.1 Om det Totala Lånebeloppet understiger SEK 150.000.000 har Låntagaren rätt att under Investerings tiden, utan Långgivarnas godkännande, utfärda nya Kapitalandelsbevis genom Emission II och Ytterligare Emissioner.
- 4.2 Långgivarna har företrädesrätt till tecknande vid utfärdande av nya Kapitalandelsbevis under Emission II och Ytterligare Emissioner, *pro rata* i enlighet med det antal Kapitalandelsbevis som varje Långgivare innehar. Företrädesrätten tillkommer de personer som är registrerade som Långgivare på den avstämningsdag som bolagsstämman i Låntagaren beslutar, vilken tidigast skall fastställas till den dag som infaller 5 Bankdagar efter bolagsstämmans beslut om att utfärda nya Kapitalandelsbevis.
- 4.3 För att erhålla tilldelning av de Kapitalandelsbevis som utfärdas i Emission II och Ytterligare Emissioner krävs teckning av minst 1 Kapitalandelsbevis.
- 4.4 Utfärdandet av nya Kapitalandelsbevis genom Emission II och Ytterligare Emissioner är villkorat av att Agentavtalet har ingåtts. Därutöver har Låntagaren inte rätt att utfärda nya Kapitalandelsbevis genom Emission II och Ytterligare Emissioner för det fall Låntagaren har skjutit upp utbetalningen av Lånebeloppsränta i enlighet med punkten 8.4 nedan, utan att sådan uppskjuten Lånebeloppsränta därefter har utbetalats.

5 KAPITAL TILL LÅNTAGAREN

5.1 Tillskott från Moderbolaget

- 5.1.1 Moderbolaget skall senast på Startdagen tillskjuta aktiekapital till Låntagaren om minst SEK 1.000.000.
- 5.1.2 Moderbolaget har därutöver rätt, men inte skyldighet, att tillskjuta ytterligare kapital till Låntagaren när som helst under Lånetiden. Sådana tillskott kan göras i form av eget kapital (inkluderande villkorade och ovillkorade aktieägartillskott) eller efterställda lån. För det fall tillskottet görs genom villkorade aktieägartillskott skall Kapitalandelslånet vara efterställt sådana villkorade aktieägartillskott. För det fall tillskottet görs genom efterställda lån skall räntevillkoren för lånen motsvara räntevillkoren för Kapitalandelslånet. Sådana efterställda lån skall vara efterställda Kapitalandelslånet.
- 5.1.3 Låntagarkoncernen skall ha rätt att lämna koncernbidrag till Moderbolaget under förutsättning att Moderbolaget samtidigt tillskjuter kapital till Låntagaren i form av eget kapital, i enlighet med punkten 5.1.2 ovan, på motsvarande belopp.

5.2 Externa lån

- 5.2.1 Låntagaren har rätt att, utan Långivarnas godkännande, uppta externa lån, förutsatt att dessa maximalt uppgår till ett belopp motsvarande 75 procent av marknadsvärdet av Låntagarens Investeringar vid tiden för upptagandet av lånet (d.v.s. inklusive den Investering som lånet avser). Låntagarkoncernen och Moderbolaget har även rätt att ställa säkerheter för sådana lån, inkluderande pantsättning av aktier och pantbrev i fastigheter samt ingående av borgensförbindelser.
- 5.2.2 Låntagaren har även rätt att uppta ytterligare externa lån utöver vad som anges i punkten 5.2.1 ovan, förutsatt att dessa lån är efterställda Kapitalandelslånet.

6 REGISTRERING AV KAPITALANDELSBEVISEN

- 6.1 Kapitalandelsbevisen skall kontoföras i enlighet med lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och Euroclear utgör central värdepappersförvarare av Kapitalandelsbevisen. Låntagaren skall äga rätt att erhålla information från skuldboken avseende Kapitalandelsbevisen. Låntagaren åtar sig att utfärda erforderliga fullmakter till Långivaragenten som krävs för att även Långivaragenten skall kunna erhålla information från skuldboken från Euroclear.

6.2 Kapitalandelsbevisen skall för varje Långivares räkning registreras på ett VP-konto eller i en Värdepappersdepå. Inga fysiska värdepapper kommer att utges. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Kapitalandelsbevisen skall riktas till ett Kontoförande Institut.

6.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under Kapitalandelsbevis skall låta registrera sin rätt till betalning.

7 INVESTERINGAR

7.1 Låntagaren skall använda det Totala Lånebeloppet till Investeringar, och samtliga därmed sammanhängande kostnader (inkluderande depositions-kostnader, kostnader för erhållande av försäkringsskydd avseende lämnade garantier och samtliga andra transaktionskostnader), samt till förvaltning, utveckling, drift och avveckling av sådana Investeringar.

7.2 Låntagaren skall företrädesvis göra Investeringar inom segmentet kontors- och butiksfastigheter, logistik- och lagerfastigheter samt industrifastigheter. Låntagaren får ej göra, direkt eller indirekt, Investeringar i:

- a) renodlade hotellfastigheter;
- b) fastigheter som endast utgörs av byggrätter eller obebyggd mark;
- c) fonder, fondliknande bolag eller samägda fastigheter;
- d) fastigheter belägna utanför Sverige;
- e) fastigheter med konstaterade och allmänt kända förelägganden om miljösanering eller andra liknande hinder i fastighetens nyttjande;
- f) fastigheter avsedda för unika och speciella ändamål med begränsad alternativ användning, t.ex. idrottsarenor och badhus;
- g) fastigheter som nyttjas för tung industriell tillverkning och verksamhet, t.ex. stålverk, gruvdrift, pappersbruk och massatillverkning; eller
- h) fastigheter som vid tidpunkten för Investeringen är helt tomställda och där det inte innan tidpunkten för Investeringen tecknats nya hyresavtal.

7.3 Låntagaren har rätt att ensam, utan Långivarnas godkännande, besluta om och genomföra Investeringar förutsatt att dessa genomförs på ett för branschen sedvanligt sätt och i enlighet med denna punkt 7.

- 7.4 Inga nya Investeringar får göras efter den Sista Investeringsdagen, med undantag av vad som anges i punkten 7.6 nedan, om inte Långivarna har godkänt en sådan Investering. Låntagaren får dock använda ännu icke utnyttjade medel av det Totala Lånebeloppet till ytterligare investeringar i existerande Investeringar även efter den Sista Investeringsdagen.
- 7.5 Låntagaren skall inte göra Investeringar (i) där en Närstående Person agerar som rådgivare eller har agerat som rådgivare de senaste 12 månaderna före Investeringen, eller (ii) där en Närstående Person har ett inte obetydligt ekonomiskt intresse, utöver vad som följer av uppdraget enligt Förvaltningsavtalet, om inte en sådan Investering godkänns av Långivarna eller Långivaragenten, för Långivarnas räkning.
- 7.6 Låntagaren har rätt att när som helst under Resultattiden helt eller delvis avyttra Investeringar, utan Långivarnas godkännande. De medel som Låntagaren erhåller vid avyttringar av Investeringar har Låntagaren rätt att använda till nya Investeringar även efter den Sista Investeringsdagen, dock senast till och med 2017-03-31. De medel som inte används till nya Investeringar eller till Förtida Återbetalning skall placeras på räntebärande konto.
- 7.7 Beslut om att förvärva respektive avyttra Investeringar skall fattas av Låntagarens styrelse, vilken skall bestå av maximalt 8 ledamöter. Långivarna eller Långivaragenten, för Långivarnas räkning, har rätt att utse 2 av ledamöterna i Låntagarens styrelse, alternativt 2 adjungerade ledamöter, och resterande ledamöter skall utses av Moderbolaget.

8 LÅNEBELOPPSRÄNTA

- 8.1 Det Totala Lånebeloppet löper med en årlig Lånebeloppsränta om 6,25 procent. För det fall Avyttringsdagen infaller senare än 2018-12-31 skall dock Lånebeloppsräntan höjas till 7,25 procent från och med 2019-01-01.
- 8.2 Lånebeloppsräntan löper från och med Startdagen till och med Förfallodagen avseende de Kapitalandelsbevis som utfärdas i Emission I. Lånebeloppsränta avseende de Kapitalandelsbevis som utfärdas i Emission II och Ytterligare Emissioner löper från och med den första dagen i den Ränfteperiod som är pågående då de nya Kapitalandelsbevisen utfärdas till och med Förfallodagen.
- 8.3 Lånebeloppsräntan för den första Ränfteperioden erläggs i efterskott på nästföljande Ränftebetalningsdag. För efterföljande Ränfteperioder erläggs Lånebeloppsräntan på den Ränftebetalningsdag som sammanfaller med sista dagen i respektive Ränfteperiod. Lånebeloppsräntan skall beräknas på faktiskt antal dagar/365-dagarsbasis.

- 8.4 Låntagaren skall, om Låntagarens styrelse bedömer att likviditeten inte så medger, ha rätt att avstå från att utbetala hela eller del av Lånebeloppsräntan, avseende den första Rän-teperioden på nästföljande Rän-tebetalningsdag och för efterföljande Rän-teperioder på den Rän-tebetalningsdag som sammanfaller med sista dagen i respektive Rän-teperiod. För det fall Lånebeloppsränta endast delvis utbetalas på en Rän-tebetalningsdag skall denna utbetalas till Långivarna *pro rata* i enlighet med det antal Kapitalandelsbevis som varje Långivare innehar.
- 8.5 För det fall Lånebeloppsränta, helt eller delvis, inte utgår på en Rän-tebetalningsdag skall den ej utbetalda Lånebeloppsräntan ackumuleras som en icke räntebärande fordran gentemot Låntagaren och istället utbetalas på den senare Rän-tebetalningsdag som Låntagaren bestämmer, dock senast på Förfallodagen. Till undvikande av missförstånd skall sådan utbetalning av uppskjuten Lånebeloppsränta ske till de personer som är Långivare på den Avstämningsdag som gäller för den faktiska utbetalningsdagen.
- 8.6 För det fall utbetalningen av Lånebeloppsränta på viss Rän-tebetalningsdag kommer att avvika från belopp enligt punkten 8.1 ovan, skall Låntagaren senast 15 Bankdagar före aktuell Rän-tebetalningsdag skriftligen meddela Långivarna eller Långivaragenten hur stort räntebelopp, om något, som kommer att utbetalas per Kapitalandelsbevis.

9 DEN SLUTLIGA ÅTERBETALNINGEN AV KAPITALANDELSLÅNET

- 9.1 Låntagaren skall från och med 2017-04-01 påbörja arbetet med att så snabbt som möjligt, men på ett affärsmässigt sunt och ordnat sätt, avyttra samtliga Investeringar, reglera alla externa skulder och förpliktelser samt placera resterande medel på räntebärande konto.
- 9.2 Låntagaren skall senast 45 Bankdagar efter Avyttringsdagen översända till Långivarna eller Långivaragenten en av Låntagaren upprättad, och av Låntagarens revisor särskilt granskad, resultaträkning för Låntagarkoncernen avseende Resultattiden, varpå beräkningen av den Slutliga Återbetalningen skall grundas. Resultaträkningen skall upprättas enligt de principer som anges i punkten 9.4 nedan.
- 9.3 Den Slutliga Återbetalningen skall uppgå till summan av (i) det Totala Lånebeloppet per Förfallodagen, och (ii) 75 procent av Låntagarkoncernens Resultat, för det fall detta är positivt, eller 100 procent av Låntagarkoncernens Resultat, för det fall detta är negativt. Exempel på hur den Slutliga Återbetalningen beräknas återfinns i Bilaga 9.3.
- 9.4 Låntagarkoncernens Resultat skall beräknas i enlighet med vid Startdagen gällande god redovisningssed (inkluderande IFRS) och de redovisningsprinciper som tillämpas

vid koncernredovisning, dock med de tillägg som följer nedan, samt i enlighet med bifogade exempel, Bilaga 9.3. Låntagaren åtar sig att årligen, i samband med upprättandet av Låntagarens årsredovisning, upprätta koncernredovisning för Låntagarkoncernen (oavsett om detta följer av lag eller ej), vilken skall ligga till grund för beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat.

- (i) Eventuella förändringar i god redovisningssed (inkluderande IFRS) efter Startdagen skall ej beaktas vid beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat.
- (ii) Redovisade värdeförändringar på Kapitalandelslånet skall ej beaktas vid beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat.
- (iii) För det fall Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag har utfört transaktioner med Moderbolaget eller annan Närstående Person, vilka har påverkat Låntagarens resultat negativt, utöver de transaktioner som är tillåtna enligt dessa Villkor, skall Låntagarkoncernens Resultat beräknas som om den otillåtna transaktionen, eller den otillåtna delen av transaktionen, inte hade ägt rum.
- (iv) Endast kostnader som är hänförliga till Låntagarkoncernens verksamhet, i enlighet med antagna bolagsordningar, skall beaktas vid beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat.
- (v) Kostnader hänförliga till krav mot Låntagarkoncernen, grundade på Låntagarkoncernens garantier vid avyttringar av Investeringar, skall ej beaktas vid beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat för det fall att kravet har framförts senare än 40 Bankdagar efter Avyttringsdagen.
- (vi) Kostnader avseende styrelsearvoden skall ej beaktas vid beräkningen av Låntagarkoncernens Resultat i den mån styrelsearvodet har utbetalats till en Närstående Person.

9.5 Den Slutliga Återbetalningen skall betalas till Långivarna på Förfallodagen. För det fall Låntagarens likvida medel inte räcker till full betalning av den Slutliga Återbetalningen på Förfallodagen skall istället en delbetalning av den Slutliga Återbetalningen göras, uppgående till Låntagarens likvida medel. Resterande del av den Slutliga Återbetalningen skall istället betalas till Långivarna den tidigaste dag därefter som Låntagarens likvida medel är tillräckliga för en sådan utbetalning, dock senast 2019-12-31. Den dag då den sista delen av den Slutliga Återbetalningen betalas till Långivarna utgör Återbetalningsdagen. Låntagarens likvida medel enligt denna punkt 9.5 skall beräknas i enlighet med försiktighetsprincipen.

- 9.6 För det fall inte hela den Slutliga Återbetalningen betalas till Långgivarna på Förfallodagen i enlighet med punkten 9.5 ovan skall den obetalda delen därav löpa med en årlig Återbetalningsränta från Förfallodagen till och med Återbetalningsdagen uppgående till samma räntesats som anges i punkten 8.1. Återbetalningsräntan skall betalas till Långgivarna på Återbetalningsdagen och beräknas på faktiskt antal dagar/365-dagarsbasis.
- 9.7 Den Slutliga Återbetalningen, eller varje delbetalning därav, skall fördelas mellan Långgivarna *pro rata* i enlighet med det antal Kapitalandelsbevis som varje Långgivare innehar.
- 9.8 När Låntagaren har betalat den Slutliga Återbetalningen till Långgivarna i enlighet med denna punkt 9 skall Kapitalandelslånet anses vara till fullo återbetalat och Låntagaren skall inte ha några ytterligare förpliktelser gentemot Långgivarna.

10 FÖRTIDA ÅTERBETALNING AV KAPITALANDELSLÅNET

- 10.1 Låntagaren har rätt att när som helst under Lånetiden, dock tidigast 2014-10-01, besluta om Förtida Återbetalning till Långgivarna.
- 10.2 En Förtida Återbetalning skall betalas till Långgivarna på den Räntebetalningsdag som Låntagaren beslutar och fördelas mellan Långgivarna *pro rata* i enlighet med det antal Kapitalandelsbevis som varje Långgivare innehar. Förtida Återbetalning sker genom minskning av Kapitalandelsbevisens Nominella Belopp. Kapitalandelsbevisen skall således inte kunna lösas in i sin helhet genom en Förtida Återbetalning.

11 BETALNING AV RÄNTA OCH ÅTERBETALNING

- 11.1 Låntagarens betalningar av Ränta och Återbetalning skall ske till de personer som är registrerade som Långgivare på Avstämningsdagen.
- 11.2 Har en Långgivare genom ett Kontoförande Institut låtit registrera att Ränta samt Återbetalning skall insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på respektive betalningsdag. I annat fall översänder Euroclear betalningen till Långgivaren på dennes hos Euroclear på Avstämningsdagen registrerade adress. Infaller en Räntebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en Bankdag insättes respektive översänds beloppet först närmast följande Bankdag.
- 11.3 Skulle Euroclear på grund av dröjsmål från Låntagarens sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad som angivits i punkten 11.2 ovan, skall beloppet utbetalas av Euroclear så snart som möjligt efter att hindret har upphört till den som på Avstämningsdagen var registrerad som Långgivare.

- 11.4 Om betalningar utförs i enlighet med vad som anges i denna punkt 11, skall Låntagaren och Euroclear anses ha uppfyllt sin skyldighet att betala, oavsett om betalning görs till en person som saknar rätt att mottaga denna.
- 11.5 Har såväl Återbetalning som Räkta förfallit till betalning och förslår tillgängliga medel inte till full betalning därav skall medlen i första hand användas till betalning av Räkta och i andra hand till Återbetalning.

12 FÖRVALTNING AV INVESTERINGARNA

- 12.1 Investeringarna skall förvaltas av Moderbolaget i enlighet med Förvaltningsavtalet. Syftet med Förvaltningsavtalet är bl.a. att Moderbolaget för Låntagarkoncens räkning åtar sig vissa förvaltningsåtaganden och står vissa kostnader som annars skulle behöva bäras av Låntagarkoncens i dess normala verksamhet. Exempel på sådana kostnader är bl.a. personal- och lokalkostnader, resekostnader, kostnader för redovisningssystem och it-infrastruktur, emissions- och kapitalanskaffningskostnader, kostnader för analys och dokumentation i samband med Investering, vissa marknadsföringskostnader m.m.
- 12.2 I enlighet med Förvaltningsavtalet har Moderbolaget rätt att debitera Låntagaren följande ersättningar för förvaltningen av Investeringarna:
- (i) en engångsersättning per Investering uppgående till 3,0 procent av Investeringens Överenskomna Fastighetsvärde, plus i förekommande fall mervärdesskatt, bl.a. till täckande av Moderbolagets omkostnader vid genomförande av Investering samt till täckande av omkostnader i anslutning till utfärdande av Kapitalandelsbevis;
 - (ii) ett årligt förvaltningsarvode avseende kameral, administrativ och teknisk förvaltning samt central fastighetsadministration, uppgående till för närvarande 0,6 procent av varje Investeringens Överenskomna Fastighetsvärde, plus mervärdesskatt. Procentsatsen om 0,6 procent skall anpassas till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för oktober månad 2012; och
 - (iii) ersättningar för Moderbolagets utlägg och andra transaktionskostnader i samband med förvaltningen av Investeringarna, dock begränsat till vad som uttryckligen framgår av Förvaltningsavtalet.
- 12.3 Engångsersättningen enligt punkten 12.2(i) ovan skall erläggas till Moderbolaget inom 5 Bankdagar från den dag Låntagaren tillträder en Investering. Förvaltningsarvodet enligt punkten 12.2(ii) ovan skall erläggas månadsvis i förskott den sista Bankdagen i varje kalendermånad. För det fall en Investering förvärvas

under en pågående kalendermånad skall vid nästkommande betalning både (i) förvaltningsarvode för tiden från och med tillträdesdagen för Investeringen till och med den sista dagen i kalendermånaden erläggas i efterskott, och (ii) förvaltningsarvode för nästkommande kalendermånad erläggas i förskott. För det fall en Investering avyttras under en pågående kalendermånad skall Moderbolaget återbetala det förvaltningsarvode som erlagts för tiden från förvärvarens tillträde av Investeringen till och med den sista dagen i kalendermånaden. Sådan återbetalning skall i första hand erläggas genom kvittning mot nästkommande betalning av förvaltningsarvodet.

- 12.4 Moderbolaget har inte rätt till någon ytterligare ersättning från Låntagarkoncernen för förvaltningen av Investeringarna utöver vad som framgår av denna punkt 12. Närmare villkor för Moderbolagets ersättning framgår av Förvaltningsavtalet.
- 12.5 Låntagaren skall ha rätt att säga upp Förvaltningsavtalet i enlighet med vad som anges i Förvaltningsavtalet. Låntagaren har dock inte rätt att ingå avtal med en ny förvaltare, om inte Långgivarna har lämnat sitt godkännande därtill.

13 LÅNGIVARAGENTEN

13.1 Ingående av Agentavtalet

Låntagaren har rätt att när som helst ingå Agentavtalet med Långivaragenten, utan Långivarnas godkännande, under förutsättning att Agentavtalet ingås på i väsentligen samma villkor som framgår av Bilaga 13.1. Vad som anges i punkterna 13.2-13.4 nedan gäller endast för det fall att Agentavtalet har ingåtts. Vidare skall referenser till Långivaragenten i övriga punkter i dessa Villkor endast tillämpas för det fall att Agentavtalet har ingåtts.

13.2 Långivaragentens befogenheter

- 13.2.1 Även utan en särskild fullmakt har Långivaragenten, eller en person utsedd av Långivaragenten, rätt att företräda Långivarna gentemot Låntagaren i enlighet med dessa Villkor och Agentavtalet i alla frågor som rör Kapitalandelsbevisen, både i och utanför domstol och vid verkställande myndigheter (inkluderande rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden avseende fullbordande, bevarande, skyddande och verkställande av Kapitalandelsbevisen). Varje Långivare skall omedelbart, på begäran från Långivaragenten, tillhandahålla Långivaragenten de dokument, inkluderande skriftliga fullmakter (som skall vara till Långivaragentens belåtenhet), som Långivaragenten bedömer nödvändiga för utförandet av Långivaragentens uppdrag i enlighet med dessa Villkor och Agentavtalet. Långivaragenten är under inga omständigheter skyldig att företräda en Långivare som inte uppfyller en sådan begäran från Långivaragenten.

13.2.2 Ingen enskild Långgivare har rätt att vidta rättsliga åtgärder på egen hand med anledning av Kapitalandelsbevisen.

13.3 **Medel mottagna av Långivaragenten**

För det fall Långivaragenten mottar medel för Långivarnas räkning skall Långivaragenten snarast möjligt utbetala medlen till Långivarna, *pro rata* i enlighet med det antal Kapitalandelsbevis som varje Långivare innehar.

13.4 **Utbyte av Långivaragenten**

13.4.1 Långivaragentens uppdrag löper från och med ingåendet av Agentavtalet till och med Återbetalningsdagen.

13.4.2 Långivaragenten har rätt att avgå som Långivaragent, eller överföra sin position som Långivaragent, genom att skriftligen meddela Låntagaren och Långivarna i enlighet med punkten 18. Långivaragenten skall även avgå efter beslut från Låntagaren eller Långivarna. Långivarna skall då utse en ny Långivaragent på förslag av Låntagaren. Har Långivarna inte utsett en ny Långivaragent inom 30 Bankdagar från det att Långivaragenten har meddelat sin avgång har Långivaragenten rätt att utse en ny Långivaragent.

13.4.3 För det fall Långivaragenten skulle försättas i konkurs eller ansöka om eller medge ansökan om företagsrekonstruktion enligt lagen (1996:764) om företagsrekonstruktion skall Låntagaren omedelbart utse en ny Långivaragent som omedelbart skall ersätta den nuvarande Långivaragenten i enlighet med dessa Villkor och Agentavtalet.

13.4.4 Långivaragentens avgång skall under inga omständigheter träda i kraft förrän en ny Långivaragent har utsetts. Långivaragentens efterträdare, Låntagaren och Långivarna skall ha samma rättigheter och skyldigheter sinsemellan som de skulle ha haft om efterträdaren vore den ursprungliga Långivaragenten.

14 **LÅNTAGARENS INFORMATIONSSKYLDIGHET**

Låntagaren skall följa gällande lagar samt, för det fall Kapitalandelsbevisen noteras på reglerad börs i enlighet med punkten 15.4 nedan, de krav och regler om rapportering och informationslämnande som gäller för den börsplats där Kapitalandelsbevisen noteras. Låntagaren skall därutöver tillhandahålla Långivarna och Långivaragenten information i enlighet med en vid var tid gällande informationspolicy, antagen av Låntagaren. Den per denna dag gällande informationspolicy bifogas som Bilaga 14. För det fall Låntagaren ändrar informationspolicy skall den nya policyen tillställas Långivarna eller Långivaragenten och Euroclear senast 20 Bankdagar innan den nya policyen börjar tillämpas.

15 SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

15.1 Utdelningar m.m.

Låntagaren skall under Lånetiden inte (i) genomföra några utdelningar till aktieägarna, (ii) förvärva sina egna aktier, (iii) minska aktiekapitalet eller reservfonden för återbetalning till aktieägarna, eller (iv) genomföra andra värdeöverföringar till aktieägarna. Låntagaren har dock rätt att genomföra utdelningar till aktieägarna under Lånetiden förutsatt att (a) Låntagaren dessförinnan har gjort Förtida Återbetalningar, (b) de sammanlagda utdelningarna till aktieägarna under Lånetiden vid var tid uppgår till maximalt 25 procent av de sammanlagda Förtida Återbetalningarna, och (c) utdelningarna genomförs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), inkluderande försiktighetsprincipen.

15.2 Låntagarens verksamhet

Låntagaren åtar sig att under Lånetiden inte förändra Låntagarkoncernens verksamhet, såsom beskriven i antagna bolagsordningar, om inte Långivarna har lämnat sitt godkännande därtill.

15.3 Tillstånd

Låntagarkoncernen skall under hela Lånetiden inneha samtliga nödvändiga tillstånd, godkännanden och bemyndiganden som krävs för bedrivandet av Låntagarkoncernens verksamhet.

15.4 Notering

För det fall Låntagaren genomför Emission II åtar sig Låntagaren att ansöka om notering av Kapitalandelsbevisen på reglerad börs vid NASDAQ OMX Stockholm AB eller Nordic Growth Market NGM AB samt vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen under hela den resterande Lånetiden.

15.5 Koncerninterna transaktioner m.m.

15.5.1 Alla transaktioner och avtal mellan Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag och Moderbolaget eller annan Närstående Person, utöver de transaktioner och avtal som är tillåtna enligt dessa Villkor, skall baseras på marknadsmässiga villkor och kräver Långivarnas godkännande för det fall värdet av transaktionen eller avtalet uppgår till mer än SEK 1.000.000.

15.5.2 För det fall Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag har utfört en transaktion med Moderbolaget eller annan Närstående Person, som inte är tillåten enligt dessa Villkor, skall transaktionen omedelbart gå åter efter Långivarnas eller Långivaragentens begäran härom.



15.6 Eftergift av fordran

Varken Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag skall under Lånetiden, helt eller delvis, efterge en fordran mot en Närstående Person, om inte Långivarna har lämnat sitt godkännande därtill.

16 UPPSÄGNING AV KAPITALANDELSLÅNET

16.1 Långivaragenten eller annan person utsedd av Långivarna, skall, om så beslutas vid Långivarmöte, förklara Kapitalandelslånet uppsagt om:

- a) Låntagaren, med undantag av vad som följer enligt punkterna 8.4 och 9.5 ovan, inte i rätt tid erlägger förfallen Ränta eller Återbetalning, såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt eller administrativt fel och inte varar längre än 3 Bankdagar;
- b) Låntagaren eller Moderbolaget (i något annat avseende än som anges under punkten 16.1a)) inte fullgör - eller annars handlar i strid mot - en väsentlig förpliktelse enligt dessa Villkor, under förutsättning att Låntagaren av Långivarna eller Långivaragenten har uppmanats att vidta rättelse, om rättelse är möjligt, och Låntagaren eller Moderbolaget inte inom 20 Bankdagar därefter vidtagit rättelse;
- c) Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag inte i rätt tid erlägger betalning avseende finansiell förpliktelse gentemot en extern borgenär uppgående till minst SEK 1.000.000 (eller motsvarande i annan valuta), och förpliktelsen ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp till betalning i förtid eller - om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning - om betalningsdröjsmålet varar i minst 20 Bankdagar;
- d) anläggningstillgång tillhörande Låntagarkoncernen utmäts under förutsättning av att marknadsvärdet av sådan anläggningstillgång överstiger SEK 1.000.000 (eller motsvarande i annan valuta) och att utmätningen inte undanröjs inom 20 Bankdagar;
- e) Låntagaren, annat Låntagarkoncernbolag eller Moderbolaget inställer sina betalningar;
- f) Låntagaren, annat Låntagarkoncernbolag eller Moderbolaget ansöker eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lagen (1996:764) om företagsrekonstruktion;
- g) Låntagaren, annat Låntagarkoncernbolag eller Moderbolaget försätts i konkurs;

- h) beslut fattas att Låntagaren eller Moderbolaget skall träda i likvidation;
- i) Låntagarens styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Låntagaren skall fusioneras med annat bolag än Låntagarkoncernbolag, förutsatt att Långgivarnas godkännande härtill ej inhämtats; eller
- j) Moderbolaget inte längre innehar mer än 50 procent av rösterna och aktierna i Låntagaren, förutsatt att Långgivarnas godkännande härtill ej inhämtats.

16.2 Det åligger Låntagaren att omedelbart underrätta Långivaragenten, eller för det fall Agentavtalet ännu inte ingåtts Långivarna, i fall en omständighet av det slag som anges under punkterna 16.1a)-16.1j) ovan skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse äger Långivarna och Långivaragenten utgå från att någon sådan omständighet inte inträffat. Låntagaren skall lämna Långivarna och Långivaragenten de närmare upplysningar som dessa kan komma att begära rörande sådana omständigheter som behandlas i denna punkt 16 samt på begäran av Långivarna eller Långivaragenten tillhandahålla alla de skäligen handlingar som kan vara av betydelse härvidlag.

16.3 För det fall Långivaragenten eller annan person utsedd av Långivarna förklarar Kapitalandelslånet uppsagt i enlighet med punkten 16.1, skall Låntagaren omedelbart påbörja avyttringen av Investeringarna. Avyttringen skall genomföras så snart som möjligt och senast inom 18 månader skall samtliga Investeringar ha avyttrats och full betalning för dessa ha erlagts, om ej annat överenskommes skriftligen med Långivarna eller Långivaragenten. Den Slutliga Återbetalningen skall därefter beräknas och erläggas i enlighet med punkten 9. _____

16.4 Varken Långivaragenten eller Långivarna har rätt att säga upp Kapitalandelslånet i en annan ordning eller under andra förutsättningar än vad som anges i denna punkt 16.

17 LÅNGIVARMÖTE

17.1 För det fall Långivarnas godkännande krävs enligt dessa Villkor, och sådant godkännande inte uttryckligen kan lämnas av Långivaragenten, skall beslut att lämna sådant godkännande fattas vid ett Långivarmöte. Långivarmötet har även rätt att besluta i alla övriga frågor som rör dessa Villkor.

17.2 Fram till dess att Agentavtalet har ingåtts skall samtliga uppgifter som åläggs Långivaragenten i denna punkt 17 istället utföras av Låntagaren.

17.3 Långivaragenten äger, och skall senast 5 Bankdagar efter skriftlig begäran från Låntagaren, Moderbolaget eller från Långivare som på dagen för begäran

representerar minst 10 procent av det Totala Lånebeloppet, utfärda kallelse till Långivarmöte. Långivaragenten är även skyldig att utfärda kallelse till Långivarmöte för det fall att Långivaragenten känner till, eller har misstanke om, att någon av situationerna angivna i punkten 16.1 ovan föreligger. Långivarmöte skall hållas senast 20 Bankdagar och tidigast 10 Bankdagar efter utfärdandet av kallelse. Kallelsen skall tillställas Långivarna i enlighet med punkten 18.

- 17.4 Kallelsen till Långivarmöte skall ange tidpunkt och plats samt dagordning för Långivarmötet. Vidare skall i kallelsen anges de ärenden som skall behandlas och beslutas vid Långivarmötet. Ärendena skall vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje framlagt förslag skall anges. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas vid Långivarmötet. För det fall att förtida anmälan krävs för att Långivare skall äga rätt att delta i Långivarmöte skall detta tydligt framgå av kallelsen. Till kallelsen skall bifogas ett fullmaktsformulär.
- 17.5 Mötet skall inledas med att Långivaragenten utser ordförande, protokollförare och justeringsman om inte Långivarmötet bestämmer annat.
- 17.6 Vid Långivarmöte äger, utöver Långivare, deras respektive ombud och biträden samt Långivaragenten med ombud, även styrelseledamöter, verkställande direktören och andra högre befattningshavare i Låntagaren och Moderbolaget samt Låntagarens och Moderbolagets revisorer och juridiska rådgivare rätt att delta. Ombud skall förete behörigen utfärdad fullmakt som skall godkännas av ordföranden.
- 17.7 Långivaragenten skall tillse att det vid Långivarmötet finns en utskrift av den av Euroclear förda skuldboken för Kapitalandelslånet från slutet av den femte Bankdagen före dagen för Långivarmötet. Ordföranden skall upprätta en röstlängd över närvarande röstberättigade Långivare med uppgift om den andel av det Totala Lånebeloppet varje Långivare företräder. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Långivarmöte var Långivare är röstberättigade och skall tas upp i röstlängden. Därefter skall röstlängden godkännas av Långivarmötet.
- 17.8 Vid Långivarmöte skall föras protokoll, vari skall antecknas dag och ort för mötet, vilka som närvarat, vad som avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Röstlängden skall nedtecknas i eller biläggas protokollet. Protokollet skall undertecknas av protokollföraren. Det skall justeras av ordföranden om denne inte fört protokollet samt av minst en på Långivarmötet utsedd justeringsman. Därefter skall protokollet överlämnas till Långivaragenten. Senast 10 Bankdagar efter Långivarmötet skall protokollet tillställas Långivarna enligt punkt 18. Har dessa Villkor ändrats skall de nya villkoren biläggas protokollet och tillställas Euroclear genom Långivaragentens försorg. Protokollet skall på ett betryggande sätt förvaras av Långivaragenten.

- 17.9 Långivarmötet är beslutfört om Långivare representerande minst 25 procent av det Totala Lånebeloppet är närvarande vid Långivarmötet.
- 17.10 Om Långivarmöte sammankallats och beslutsförhet inte har uppnåtts inom 30 minuter från utsatt tid för Långivarmötet, skall mötet ajourneras till den dag som infaller en vecka senare (eller – om den dagen inte är en Bankdag – nästföljande Bankdag). Meddelande om att Långivarmöte ajournerats och uppgift om tid och plats för fortsatt möte skall snarast tillställas Långivarna genom Långivaragentens försorg. När ajournerat Långivarmöte återupptas äger mötet fatta beslut om Långivare som representerar minst 15 procent av det Totala Lånebeloppet infinner sig till mötet. Det återupptagna mötet skall inledas med att ordföranden upprättar en ny röstlängd. Endast Långivare som upptas i sådan ny röstlängd är röstberättigade vid mötet. Ett Långivarmöte kan inte ajourneras mer än en gång.
- 17.11 Beslut vid Långivarmöte fattas genom omröstning om någon Långivare begär det. Varje röstberättigad Långivare skall vid votering ha en röst per Kapitalandelsbevis som innehas av denne.
- 17.12 Beslut om att avge Långivarnas godkännande till följande åtgärder är endast giltiga om de har biträtts av minst 67 procent av de avgivna rösterna på Långivarmötet:
- a) transaktioner eller avtal mellan Låntagaren eller annat Låntagarkoncernbolag och Moderbolaget eller annan Närstående Person, i den mån detta kräver Långivarnas godkännande enligt punkten 15.5.1 ovan;
 - b) förändringar av dessa Villkor, i den mån detta kräver Långivarnas godkännande enligt punkten 19 nedan (utöver sådana förändringar som anges i punkten 17.13 nedan);
 - c) Låntagarens upptagande av externa lån utöver vad som är tillåtet enligt punkten 5.2;
 - d) nya Investeringar efter den Sista Investeringsdagen utöver vad som är tillåtet enligt punkten 7.6;
 - e) Låntagarens ingående av avtal med en ny förvaltare i enlighet med punkten 12.5; och
 - f) Långivaragentens ingående av s.k. intercreditor-avtal för Långivarnas räkning.
- 17.13 Beslut om att avge Långivarnas godkännande till följande åtgärder är endast giltiga om de har biträtts av minst 90 procent av de avgivna rösterna på Långivarmötet:

- a) förändringar av Låntagarkoncernens verksamhet såsom beskriven i antagna bolagsordningar;
 - b) Låntagarens utfärdande av nya kapitalandelslån utöver Kapitalandelslånet;
 - c) förändringar av dessa Villkor avseende Ränta eller Återbetalning;
 - d) väsentliga förändringar av denna punkt 17;
 - e) Låntagarens eller annat Låntagarkoncernbolags eftergift av en fordran, helt eller delvis, i den mån detta kräver Långgivarnas godkännande enligt punkten 15.6 ovan;
 - f) Moderbolagets överlåtelse av mer än 50 procent av aktierna i Låntagaren; och
 - g) Låntagarens fusion med annat bolag.
- 17.14 Beslut om att Långgivaragenten eller annan person utsedd av Långgivarna skall förklara Kapitalandelslånet uppsagt, i enlighet med punkten 16, är endast giltigt om det har biträtts av minst 67 procent av de avgivna rösterna på Långgivarmötet.
- 17.15 Beslut om att Långgivaragenten skall avgå, i enlighet med punkten 13.4.2, är endast giltigt om det har biträtts av minst 67 procent av de avgivna rösterna på Långgivarmötet.
- 17.16 För samtliga beslut, utöver de som anges i punkterna 17.12-17.15, gäller den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna.
- 17.17 Långgivarna får vid Långgivarmöte ej fatta beslut som är ägnade att ge en otillbörlig fördel åt en Långgivare eller någon annan till nackdel för någon annan Långgivare.
- 17.18 Vid tillämpningen av denna punkt 17 skall innehavare av förvaltarregistrerat Kapitalandelsbevis betraktas som Långgivare istället för förvaltaren om innehavaren uppvisar ett intyg från förvaltaren som utvisar att vederbörande per den femte Bankdagen före Långgivarmöte var innehavare av Kapitalandelsbevis och storleken på dennes innehav. Förvaltare av förvaltarregistrerade Kapitalandelsbevis skall anses närvarande vid Långgivarmöte med det antal Kapitalandelsbevis som förvaltaren fått i uppdrag att företräda.
- 17.19 Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Långgivarmöte är bindande för samtliga Långgivare, Låntagaren, Moderbolaget och Långgivaragenten. Beslut om ändring av dessa Villkor måste dock godkännas av Låntagaren, Moderbolaget och Långgivaragenten. Långgivare som biträtt på Långgivarmöte fattat beslut skall inte kunna hållas ansvarig för den skada som

beslutet kan komma att åsamka annan Långgivare. Samtliga Långivaragentens och Euroclears kostnader i samband med Långgivarmöte skall betalas av Låntagaren.

18 MEDDELANDEN

- 18.1 Meddelanden skall tillställas Långgivare under dennes hos Euroclear registrerade adress.
- 18.2 Meddelanden skall tillställas Låntagaren, Moderbolaget, Långivaragenten och Euroclear under deras respektive adresser som anges i punkten 1, eller annan adress som meddelas Långgivarna i enlighet med denna punkt 18 minst 5 Bankdagar i förväg.
- 18.3 Alla underrättelser, krav och meddelanden i övrigt som skickas från en part till en annan med anledning av dessa Villkor skall anses fullgjorda 5 Bankdagar efter det att det skriftliga meddelandet avsänts per post.

19 PENNINGTVÄTT

Oavsett vad som anges i dessa Villkor skall Låntagaren och övriga Låntagarkoncernbolag ha rätt att vidta samtliga sådana åtgärder som dessa finner nödvändiga eller tillrädliga för att säkerställa Låntagarkoncernens uppfyllande av gällande lagar om penningtvätt i Sverige.

20 ÄNDRING AV VILLKOREN

- 20.1 Långivaragenten, för Långgivarnas räkning, och Låntagaren har rätt att avtala om ändring av dessa Villkor under förutsättning att en sådan ändring, enligt Långivaragentens bedömning, inte har materiell betydelse för avtalsinnehållet, är av formell eller teknisk natur, endast är av begränsad betydelse eller består av en rättelse av klara och uppenbara felaktigheter i Villkoren. Långivaragenten har därutöver rätt att avtala med Låntagaren om ändring av dessa Villkor om så krävs till följd av lag, författning, börsregler eller liknande. Ändring av dessa Villkor kan i andra fall, eller för det fall Agentavtalet ännu inte ingåtts, endast ske med Långgivarnas godkännande.
- 20.2 Överenskommelse om ändring av Villkoren skall snarast meddelas Långgivarna i enlighet med punkten 18.

21 BEGRÄNSNING AV ANSVAR, M.M.

- 21.1 Varken Låntagaren, ledamöterna i Låntagarens styrelse, Moderbolaget, Långivaragenten eller Euroclear skall vara skyldig att ersätta skada som uppkommer med anledning av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Låntagaren, ledamöterna i Låntagarens styrelse, Moderbolaget, Långivaragenten eller Euroclear självt är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 21.2 Varken Låntagaren, ledamöterna i Låntagarens styrelse, Moderbolaget, Långivaragenten eller Euroclear skall vara skyldig att ersätta skada som uppkommer i andra fall, förutsatt att skadan inte har orsakats uppsåtligt, av grov oaktsamhet eller av handlande i strid med dessa Villkor. Under inga omständigheter skall indirekt skada ersättas.
- 21.3 Föreligger hinder för Låntagaren, ledamöterna i Låntagarens styrelse, Moderbolaget, Långivaragenten eller Euroclear, på grund av sådan omständighet som anges i punkten 21.1, att vidta åtgärd enligt dessa Villkor får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört.
- 21.4 Vad som sägs i denna punkt 21 ovan gäller inte i den mån annat följer av lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

22 PRESKRIPTION

- 22.1 Rätten till Återbetalning preskriberas 10 år efter Återbetalningsdagen. Rätten till betalning av Ränta preskriberas 3 år efter respektive Rän-tebetalningsdag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Låntagaren.
- 22.2 Om preskriptionsavbrott sker löper en ny preskriptionstid om 10 år ifråga om Återbetalning och 3 år beträffande Ränta, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

23 FÖRVALTARREGISTRERING

För Kapitalandelsbevis som är förvaltarregistrerat enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument skall vid tillämpningen av dessa Villkor förvaltaren betraktas som Långivare om inte annat följer av punkten 17.

24 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

- 24.1 Vid tolkning och tillämpning av dessa Villkor skall svensk lag gälla.
- 24.2 Tvister rörande tolkningen eller tillämpningen av dessa Villkor skall i första instans avgöras av Stockholms tingsrätt.

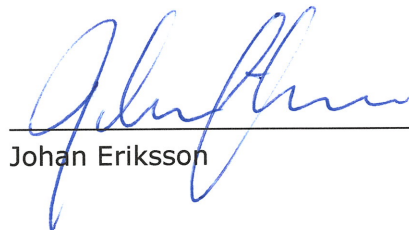
Härmed bekräftas att dessa Villkor är för oss bindande.

Stockholm den 4 oktober 2012, den 23 oktober 2012, den 7 februari 2013 och den 6 maj 2013.

ESTEASVERIGEFÄSTIGHETER 2 AB (PUBL)



Jockum Beck-Friis



Johan Eriksson

GODKÄNNANDE ENLIGT PUNKT 20.1

Företagna ändringar i punkterna 1.31, 8.3 och 8.4, avseende Rän-teperiod, godkännes för Långivarnas räkning av CorpNordic Sweden AB, i egenskap av Långivaragent.

Stockholm den 6 maj 2013.

CORPNORDIC SVERIGE AB



Martin Gorne



Carinne Spångberg