

Grundprospektet godkändes av Finansinspektionen den 16 april 2020  
och gäller i 12 månader från denna dag.



# CASTELLUM

## Grundprospekt

avseende Castellum AB:s (publ)

Medium Term Note Program

om tjugo miljarder (20 000 000 000) svenska kronor

eller motvärdet därav i euro eller norska kronor

## Ledarbank

Nordea

## Emissionsinstitut

Danske Bank, Handelsbanken Capital Markets, Nordea, SEB, Swedbank

Castellum AB (publ) (org.nr 556475-5550) ("**Emittenten**" eller "**Bolaget**") äger under detta Medium Term Note Program ("**MTN-programmet**") uppta lån på kapitalmarknaden i svenska kronor, norska kronor eller i euro med en löptid om lägst ett år och högst femton år, inom ramen för ett vid var tid utestående nominellt belopp om tjugo miljarder (20 000 000 000) svenska kronor eller motvärdet därav i euro eller norska kronor. Lån upptas genom utgivande av löpande skuldebrev, s.k. Medium Term Notes ("**MTN**"). Lån i euro eller norska kronor ska, vid beräkning av rambeloppet, omräknas till svenska kronor i enlighet med vad som är angivet i nedan nämnda Allmänna Villkor. Lån under MTN-programmet kommer att upptas löpande. Skuldebrev som ges ut under MTN-programmet kan komma att upptas till handel på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad i samband med lånens upptagande. Skuldebrev som ges ut i SEK eller EUR under MTN-programmet är anslutna till Euroclear Sweden AB:s ("**Euroclear Sweden**") kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i Euroclear Swedens kontobaserade system. Genom ett issuing and paying agent-avtal ("**IPA-avtal**") har Bolaget och Nordea Bank Abp, filial i Norge ("**IPA**"), såsom issuing and paying agent, den 18 mars 2019 ingått avtal där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i Verdipapirscentralen ASA ("**VPS**") enligt lov av 5 juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrumenter ("**Verdipapirregisterloven**") kapitel 2, registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i NOK.

MTN under detta MTN-program får inte emitteras med ett nominellt belopp understigande 100 000 euro eller motvärdet därav i svenska eller norska kronor.

## Viktig information

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") har den 16 april 2020 godkänts av Finansinspektionen enligt Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen").

Inga MTN som omfattas av Grundprospektet får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA förutom i enlighet med ett undantag från registreringskraven i United States Securities Act från 1933. Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet får följaktligen inte distribueras i eller till något land eller någon jurisdiktion där distribution eller erbjudanden enligt detta Grundprospekt kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådant land respektive sådan jurisdiktion. Teckning och förvärv av MTN i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av detta Grundprospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Personer som tillhandahåller detta Grundprospekt eller eventuella Slutliga Villkor förpliktar sig i förhållande till Bolaget och aktuellt Emissionsinstitut att följa alla tillämpliga lagar, förordningar och regler i varje land och jurisdiktion där de köper, erbjuder, säljer eller levererar MTN eller innehar eller distribuerar sådant erbjudandematerial, i samtliga fall på deras egen bekostnad.

I förhållande till varje emission av MTN kommer en målmarknadsbedömning att göras för MTN och lämpliga distributionskanaler för MTN kommer att bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar MTN (en "distributör") bör beakta målmarknadsbedömningen. En distributör som träffas av direktiv 2014/65/EU ("MiFID II") är dock skyldig att genomföra sin egen målmarknadsbedömning för MTN (genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning) och att fastställa lämpliga distributionskanaler.

Enligt MiFID:s produktstyrningskrav under det delegerade direktivet 2017/593 ("MiFID:s produktstyrningskrav"), ska det i förhållande till varje emission fastställas huruvida Utgivande Institut eller något Administrerande Institut som medverkar vid emissionen av MTN är en producent av sådana MTN. Varken Ledarbanken, Emissionsinstituten eller någon av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

För Grundprospektet och erbjudanden enligt Grundprospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta Grundprospekt, erbjudanden och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

### MTN:s lämplighet som investering

MTN är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför utvärdera lämpligheten av en investering i MTN mot bakgrund av sina egna förutsättningar. Varje investerare bör särskilt: (i) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att göra en ändamålsenlig värdering av (a) MTN, (b) möjligheter och risker i samband med en investering i MTN samt (c) informationen som finns i, eller är infogad genom hänvisning till, detta Grundprospekt eller eventuella tillägg; (ii) tillgång till, och kunskap om, lämpliga värderingsmetoder för att utföra en värdering av de relevanta MTN och den påverkan en investering i de relevanta MTN kan medföra för investerarens övriga investeringsportfölj; (iii) tillräckliga finansiella tillgångar och likviditet för att hantera de risker som en investering i de relevanta MTN medför, inklusive MTN vars kapitalbelopp eller ränta återbetalas i en eller flera valutor, eller i de fall där kapitalbeloppets eller räntans valuta är annan än den valuta i vilken sådan investerarens finansiella verksamhet huvudsakligen är denominerad eller MTN vars kapitalbelopp helt eller delvis kan bortfalla; (iv) full förståelse av de Allmänna Villkoren i Grundprospektet och de Slutliga Villkoren för de relevanta MTN och väl känna till svängningar hos relevanta index, andra referenstillgångar eller den finansiella marknaden; samt (v) möjlighet att förutse och värdera (ensam eller med hjälp av en finansiell rådgivare) tänkbara scenarier, exempelvis avseende ränteförändringar, som kan påverka investeringen i de relevanta MTN och investerarens möjlighet att hantera de risker som en investering i de relevanta MTN kan medföra.

### Framåtriktad information

Grundprospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar ledningens syn på framtida händelser samt förväntade finansiella och operationella resultat. Framåtriktade uttalanden i allmänhet är alla uttalanden i Grundprospektet som inte hänför sig till historiska fakta och händelser, samt andra uttalanden än uttalanden om historiska fakta eller nuvarande fakta eller förhållanden. Framåtriktade uttalanden kan kännas igen på orden "tror", "vänta sig", "avser", "ämnar", "uppskattar", "förväntar", "antar", "förutser", "kan", "kommer", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "anser", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "såvitt är känt" eller i varje enskilt fall, deras negation, eller liknande uttryck lämpliga för att identifiera information som hänför sig till framtida händelser. Andra framåtriktade uttalanden kan kännas igen på sammanhanget i vilket de används.

## **Innehållsförteckning**

1.	ALLMÄN BESKRIVNING AV MTN-PROGRAMMET	4
2.	RISKFAKTORER	6
3.	MTN – VILLKOR OCH KONSTRUKTION	14
4.	ALLMÄNNA VILLKOR FÖR LÅN UPPTAGNA UNDER CASTELLUM ABS SVENSKA MTN-PROGRAM	16
5.	MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR	32
6.	ALTERNATIVA FINANSIELLA MÅTT	36
7.	BESKRIVNING AV BOLAGET OCH KONCERNEN	38
8.	LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION	41

## 1. Allmän beskrivning av MTN-programmet

Detta MTN-program utgör en ram under vilket Bolaget, i enlighet med styrelsens beslut fattat den 17 april 2012, avser att uppta lån i svenska kronor ("SEK"), norska kronor ("NOK") eller euro ("EUR") med en löptid om lägst ett år och högst femton år inom ramen för ett högsta sammanlagt vid varje tid utestående nominellt belopp om SEK tjugo miljarder (20 000 0000 000) eller motvärdet därav i EUR eller NOK.

De lån som upptas inom ramen för MTN-programmet utgör en del av Bolagets långfristiga skuldfinansiering och vänder sig till investerare på kapitalmarknaden. MTN kan erbjudas på marknaden till institutionella professionella investerare. Lån kommer, när så anges i Slutliga Villkor, att upptas till handel på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad i samband med lånets upptagande. Det finns inga garantier för att en sådan ansökan kommer att beviljas. Lån under MTN-programmet kan löpa med fast ränta, eller rörlig ränta (FRN-konstruktion).

Prissättning för MTN sker enligt normala marknadsvillkor d v s utbud och efterfrågan. Det slutliga priset på de MTN som kommer att emitteras är inte känt i dagsläget. Priset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfalldag.

MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument avseende MTN emitterade i SEK och EUR, respektive Verdipapirregisterloven avseende MTN emitterade i NOK. Således utfärdas inga fysiska värdepapper och begäran om viss registreringsåtgärd ska riktas till Kontoförande Institut. MTN-programmet är anslutet hos Euroclear Sweden samt VPS och Slutliga Villkor innehåller det från Euroclear Sweden respektive VPS erhållna internationella numret för värdepappersidentifiering, ISIN (International Securities Identification Number). Genom ett issuing and paying agent-avtal har Bolaget och Nordea Bank Abp, filial i Norge ("IPA"), såsom issuing and paying agent, den 18 mars 2019 ingått avtal där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i norska kronor, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt Verdipapirregisterloven kapitel 2, registrera Bolagets emissioner av MTN emitterade i norska kronor i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i norska kronor. Fordringshavare till MTN är den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som är berättigad att i andra fall ta emot betalning under MTN. Clearing och avveckling vid handel sker i respektive VP-central.

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagande till handel såsom framtagande av Grundprospekt, börsregistrering, dokumentation, avgifter till VP-central m.m.

Efter särskild överenskommelse mellan Bolaget och respektive Emissionsinstitut avseende visst lån kan emissionsinstituten åta sig att ange köpräntor och, när respektive Emissionsinstituts eget innehav av därunder utgivna MTN möjliggör detta, säljräntor. Detta gäller under förutsättning att: (i) inte några hinder eller inskränkningar föreligger enligt lag eller enligt regler, anvisningar, rekommendationer eller dylikt från svensk eller relevant utländsk statsmakt, centralbank eller annan myndighet; (ii) MTN, enligt vederbörande Emissionsinstituts bedömning, kan placeras på kapitalmarknaden till normala marknadsvillkor; samt (iii) det inte inträffar några förändringar i ekonomiska, finansiella eller politiska förhållanden som enligt respektive Emissionsinstituts bedömning negativt påverkar Emissionsinstituts möjligheter att fullgöra sina åtaganden.

MTN utgivna under MTN-programmet är icke säkerhetsställda förpliktelser för Bolaget och är i förmånsrättshänseende jämställda med – (*pari passu*) – Bolagets övriga, existerande eller framtida icke efterställda och icke säkerställda betalningsåtaganden för vilka förmånsrätt inte följer av lag.

Bolaget samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende lån under MTN-programmet i enlighet med följande villkor: (i) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Grundprospekt och endast under denna period kan de finansiella mellanhänderna återförsälja eller slutligt placera MTN; (ii) de enda finansiella mellanhänderna som får använda Grundprospektet för erbjudanden är Emissionsinstituten; (iii) samtycket berör endast användning av Grundprospektet för erbjudanden i Sverige; samt (iv) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i Slutliga Villkor för det aktuella lånet.

Bolaget påtar sig ansvaret för prospektets innehåll även då finansiella mellanhänder återförsäljer eller slutligt placerar värdepapper enligt ovan. Information om utökning, minskning och/eller utbyte av finansiella mellanhänder offentliggörs på Bolagets hemsida [www.castellum.se](http://www.castellum.se).

**När en finansiell mellanhand lämnar anbud ska denne i samband därmed lämna information om anbuds-villkoren. Alla finansiella mellanhänder, som nyttjar Grundprospektet, ska uppge på sin webbplats att nyttjandet står i överensstämmelse med samtycket och dess angivna villkor.**

För information om MTN utgivna under MTN-programmet samt erhållande av Grundprospektet, i pappersformat eller elektronisk form, hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstitutet. Grundprospektet hålls även tillgängligt vid Finansinspektionen. Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets respektive Utgivande Instituts hemsidor.

## 2. Riskfaktorer

*I detta avsnitt beskrivs och diskuteras riskfaktorer som är väsentliga för Bolaget, vilket inkluderar risker relaterade till Bolagets verksamhet och bransch, finansiella risker, legala risker samt risker relaterade till MTN. Bolagets bedömning av respektive riskfaktors väsentlighet är baserad på sannolikheten för att risken realiserar och den förväntade negativa omfattningen av risken om den skulle realiserar. Beskrivningen av riskfaktorerna är baserad på tillgänglig information och uppskattningar gjorda per dagen för detta Grundprospekt. Riskfaktorerna har delats in i kategorier och de riskfaktorer som bedömts mest väsentliga presenteras först i respektive kategori. Efterföljande riskfaktorer i respektive kategori har inte rangordnats. I de fall en riskfaktor kan sorteras under mer än en kategori förekommer riskfaktorn endast i den kategori som bedömts mest relevant för den aktuella riskfaktorn.*

### Verksamhetsrelaterade risker

#### **Makroekonomiska risker**

Bolaget är ett fastighetsbolag som investerar i och utvecklar kommersiella lokaler. Per den 31 december 2019 ägde Bolaget 632 fastigheter fördelade på 4,2 miljoner kvm kontor- och logistikyta i Sverige samt i Köpenhamn och Helsingfors. Bolagets största intäktskälla är hyresintäkter från dess kommersiella hyresgäster, vilka under 2019 uppgick till 5 265 Mkr, motsvarande ca 90 procent av Bolagets totala intäkter. Bolaget är således beroende av efterfrågan på lokaler från dess kommersiella kunder, vilket i sin tur är beroende av makroekonomiska faktorer. Makroekonomiska risker avser risker kopplade till en generellt minskad efterfrågan i ekonomin, låg inflation alternativt deflation eller generella svårigheter att erhålla finansiering, alternativt finansiering till högre kreditmarginaler. En svag ekonomi eller en försämring av de globala eller regionala ekonomiska villkoren skulle kunna påverka efterfrågan på lokaler negativt, vilket ger ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräknning i befintliga avtal. Dessutom ökar risken för betalningsproblem hos hyresgästerna eller t o m konkurser vilket ger en omedelbart negativ effekt i kassaflödet.

Utbud och efterfrågan på fastigheter, och i förlängningen avkastningen på fastighetsinvesteringar, kan variera mellan olika geografiska marknader och fastighetsslag. Det finns en risk för att efterfrågan minskar och att avkastningskravet därmed ökar på geografiska marknader och inom fastighetsslag som omfattas av Bolagets verksamhet. En förändring i hyresnivåerna respektive vakansgraden med +/- 1 procentenhet skulle per den 31 december 2019 ha haft en resultat effekt om +/- 57 Mkr respektive +/- 62 Mkr. Ytterst medför en minskad efterfrågan i ekonomin sjunkande fastighetsvärden. Minskad efterfrågan på kommersiella lokaler till följd av ett svagare makroekonomiskt klimat skulle därför kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat och värdet på dess fastighetsbestånd.

Ett exempel på försämring av de globala och regionala ekonomiska villkoren är den omfattande ekonomiska turbulens som har uppstått på såväl global som regional nivå till följd av den pågående spridningen av det nya coronaviruset, som startade under början av 2020 med epicentrum i Kina och sedan slutet av februari 2020 har spridits globalt och drabbat bland annat Europa och Norden. Viruset har haft en kraftigt negativ påverkan på de europeiska och nordiska finansmarknaderna och en fortsatt eller accelererad spridning av coronaviruset i Europa och Norden riskerar att medföra en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### **Risker relaterade till konkurrensen på fastighetsmarknaden**

Bolaget bedriver verksamhet på en konkurrensutsatt marknad. Bolagets konkurrenskraft beror, bland annat, på Bolagets förmåga att locka och behålla hyresgäster, att förutse förändringar och trender inom fastighetssektorn samt att snabbt anpassa sig efter marknadens krav. Vidare kan Bolagets konkurrenter ha bättre förmåga att klara av nedgångar på marknaden, att konkurrera framgångsrikt, att behålla kompetent personal och att möta hyresgästernas behov på ett effektivare sätt. Bolaget kan behöva göra investeringar, omstruktureringar eller prisnedläggningar för att anpassa sig till konkurrenssituationen, exempelvis genom att omförhandla sina hyresavtal. Det finns en risk för att Bolaget inte lyckas motverka ett ofördelaktigt konkurrensläge. Om Bolaget inte lyckas konkurrera framgångsrikt på marknaden finns det en risk att hyresnivåer och vakanser påverkas negativt, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat och fastighetsbestånd.

#### **Risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling**

Bolagets intäkter består huvudsakligen av hyresintäkter, vilka består av debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt. Per den 31 december 2019 uppgick Bolagets sammanlagda hyresintäkter

till 5 265 Mkr, vilket motsvarar ca 90 procent av Bolagets totala intäkter. Hyresintäkterna påverkas av en mängd faktorer, såväl externa som interna. Externa faktorer kan vara sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknings- och konkurser (se makroekonomiska risker ovan) medan interna faktorer såsom dålig förvaltning kan leda till missnöjda hyresgäster, onödiga vakanser och kundbortfall p g a dåligt anpassade kunderbudanden. Minskade intäkter kan för Bolagets del härledas från lägre hyresvärde, vilket är den potentiella hyra som kan erhållas för vakanta lokaler, alternativt lägre hyresintäkt, vilket är den faktiska hyra som erhålls. Hyresintäkten är således beroende dels av fastighetens marknadshyra och dels av hur Bolaget hanterar vakanserna. Ytterst leder minskade hyresintäkter till en nedgång i fastighetsportföljens värde.

Hyresavtal tecknas vanligtvis på 3–5 år med en uppsägningstid om nio månader och kvartalsvis förskotts- betalning. Hyresavtalen innehåller normalt en bashyra, d v s överenskommen hyra vid avtalets tecknande, samt en indexklausul som innebär en årlig förändring av hyran motsvarande en viss del av inflationen under föregående år, alternativt en procentuell minimiuppräkning. Om Bolagets hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut, inte betalar avtalade hyror i tid eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser skulle det kunna påverka Bolagets resultat och kassaflöde väsentligt negativt.

### **Risker relaterade till fastighetsportföljens sammansättning**

Bolaget ägde totalt 632 fastigheter per den 31 december 2019, varav 35 utgjordes av projekt och 22 obebyggd mark. Fastighetsportföljens sammansättning påverkas av den geografiska fördelningen, vilket innebär att om Bolaget äger fastigheter på en delmarknad, ort eller ett läge som med hänsyn till framtida tillväxt och pågående urbaniseringstrend inte är gynnsam i förhållande till Bolagets mål riskerar det att vara finansiellt och lönsamhetsmässigt ofördelaktigt för Bolaget. Fastighetsportföljen riskerar även att påverkas negativt av att Bolaget äger obsoleta fastigheter, d v s ett fastighetsbestånd som inte är framtidssäkrat utifrån kundpreferenser, teknikkrav, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor. Att äga strategiskt eller finansiellt eller lönsamhetsmässigt ofördelaktiga fastigheter kan leda till begränsningar i framtida kassaflödestillväxt på grund av ökade vakanser, lägre hyrespotential, stora investeringsåtaganden men kan även, om ägandet innebär att Bolaget blir en för stor aktör på en delmarknad, innebära ökade krav från exempelvis kommunen eller omvärlden på Bolaget att ta ett större ekonomiskt helhetsansvar i ett område i form av infrastruktur m m.

Bolagets fastighetsportfölj är indelad i sex olika kategorier. Fokus ligger på kontor, samhällsfastigheter, lager/logistik, projekt och mark, medan handel och lätt industri inte tillhör kärnsegmenten och troligtvis kommer att minska över tid. Per den 31 december 2019 var Bolagets fastighetsvärde per kategori fördelat enligt följande: 47 procent kontor, 23 procent samhällsfastigheter, 16 procent lager/logistik, 8 procent handel, 4 procent projekt och obebyggd mark och 2 procent lätt industri. Om Bolaget gör felaktiga bedömningar av vilka regioner eller kategorier som är lämpliga för fortsatta portföljinnehav, eller om Bolaget inte lyckas säkerställa att dess fastigheter möter efterfrågan över tid, trots att det verkar inom rätt regioner och kategorier med beaktande av ekonomisk tillväxt, villkoren på hyresmarknaden, samarbetsklimat och infrastruktur skulle det påverka värdet på Bolagets fastighetsportfölj negativt vilket skulle ha en negativ inverkan på Bolagets lönsamhet och resultat.

### **Risker relaterade till fastighetskostnader och skador på Bolagets fastigheter**

Risker på kostnadssidan hänför sig främst till kostnadsökningar utöver vad Bolaget kan kompensera för genom avtalade hyror, indexuppräknings- och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även större oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov. En annan betydande kostnadspost för Bolaget är elpriset, vilket styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad. Vidare styrs övriga mediakostnader delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Dessutom kan beräkningsgrunden för tomträttsavgäld komma att ändras vid framtida omförhandlingar, medan såväl skattesats som taxeringsvärde för beräkning av fastighetsskatt kan ändras genom politiska beslut.

Det finns även risker kopplade till det tekniska utförandet av fastigheter, såsom risk för strukturella defekter, skador eller föroreningar. Fastigheterna kan även komma att förstöras av brand, vattenskada, stöld eller annan åverkan. Klimatförändringar utgör också en risk för skador orsakade av väder och vind, ökade vattennivåer och förändringar i den fysiska omgivningen som kan påverka fastigheterna negativt. Dessa risker kan öka över tid vilket kan innebära ökade investeringar avseende fastigheter som ligger i sårbara områden i syfte att förhindra att sådana fastigheter blir obsoleta. Under 2019 uppgick de direkta fastighetskostnader till 1 235 Mkr, motsvarande 293 kr/kvm. En ökning i fastighetskostnaderna med 1 procent skulle per den 31 december 2019 ha haft en negativ resultat effekt om 16 Mkr. Ökade fastighetskostnader skulle således ha en negativ inverkan på Bolagets resultat och lönsamhet.

### **Risker relaterade till driftstörningar och brister i Bolagets IT-system eller kontrollsystem**

Operationell risk innebär risk för finansiella konsekvenser och konsekvenser relaterade till förlorat förtroende till följd av brister i interna rutiner och system, inklusive IT-system. Bolagets förmåga att effektivt bedriva sin verksamhet och upprätthålla intern kontroll är beroende av fungerande IT-system och kontrollsystem i hela organisationen. Brister eller störningar i Bolagets IT-system eller kontrollsystem kan påverka Bolagets möjligheter att lämna korrekta finansiella rapporter i rätt tid, både internt och externt. Skulle Bolaget drabbas av omfattande brister eller störningar i IT-system eller kontrollsystem, eller i någon annan teknologisk tillgång eller bli föremål för dataintrång, kan det leda till att Bolaget inte kan bedriva sin verksamhet på ett effektivt sätt. Sådana brister och störningar kan också påverka Bolagets kundrelationer och rykte, vilket i sin tur skulle kunna medföra en väsentlig negativ påverkan på Bolagets förmåga att attrahera hyresgäster och därmed dess resultat och lönsamhet.

### **Risker relaterade till värdeförändring på fastigheter**

Bolaget redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen. Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. Per den 31 december 2019 var Bolagets fastighetsbestånd sammantaget värderat till ca 95,2 Mdkr med en belåningsgrad om 43 procent, vilket innebär att en negativ värdeförändring om 10 procent respektive 20 procent skulle innebära ett minskat värde om ca 9,5 Mdkr respektive ca 19 Mdkr och medföra en belåningsgrad om 48 procent respektive 53 procent. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker (se makroekonomiska risker ovan), mikroekonomiska orsaker (typiskt sett fel delmarknad, ort eller läge) eller fastighetsspecifika orsaker. Utöver detta finns risken att enstaka fastigheter är felaktigt värderade. Fastigheternas värde påverkas av ett antal faktorer, såsom tillgång, vakanser, hyresnivåer och fastighetskostnader, restvärde, avkastningskrav, allmänna ekonomiska trender, räntor och inflation. Även om likviditeten i den typen av fastigheter som ingår i Bolagets portfölj har ökat de senaste åren, finns det en risk att det inte kommer att finnas en lönsam marknad för sådana fastigheter framöver. Det finns en risk att förändringar avseende dessa faktorer skulle kunna medföra en negativ effekt på fastigheternas värden. Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i kreditavtal bryts vilket leder till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna förfaller till betalning, vilket skulle ha en negativ inverkan på Bolagets kassaflöde och resultat.

### **Risker relaterade till fastighetstransaktioner**

Fastighetstransaktioner, framförallt förvärv, är en viktig del av Bolagets normala verksamhet och kommer även framgent vara en del av Bolagets tillväxtstrategi. Under 2019 var Bolagets totala investeringar avseende förvärv 3 350 Mkr varav det största förvärvet avsåg sex kontorsfastigheter i Linköping om ca 69 000 kvm till ett förvärvspris om 1 624 Mkr. Fastighetstransaktioner innefattar dock vissa oförutsägbara element och det finns en risk för att Bolaget (i) inte hittar lämpliga fastigheter att förvärva, (ii) inte lyckas finansiera fastighetsförvärv på villkor som är fördelaktiga för Bolaget eller (iii) inte lyckas avyttra fastigheter på villkor som är fördelaktiga för Bolaget. Konkurrensen om eftertraktade fastigheter är stor och även när Bolaget lyckas identifiera lämpliga målfastigheter finns det en risk för att transaktionen ändå inte genomförs.

Vidare innebär ägande och förvärv av fastigheter risker relaterade till icke-identifierade risker avseende förvärvade bolag, antingen på grund av bristande information eller på grund av att antaganden som legat till grund för transaktionen visar sig vara felaktiga. Det kan exempelvis vara svårt att integrera verksamheter och medarbetare, hyresgäster kan gå förlorade, det förvärvade bolagets redovisning kan vara felaktig och/eller så kan det förvärvade bolaget bli föremål för oförutsedda miljörättsliga eller skatterättsliga anspråk. När ett förvärv innebär att Bolaget expanderar sin verksamhet på en marknad som Bolaget sedan tidigare har begränsad eller ingen erfarenhet av kan det också leda till ökad operationell risk för Bolaget samt ökad finansiell risk inklusive ökad exponering för förändringar avseende valuta och finansieringsvillkor. Sådana osäkerheter kan resultera i förseningar eller ökade eller oförväntade kostnader för transaktionen eller att den förvärvade fastighetens värde är lägre än förväntat. Det finns således en risk för att osäkerheter i samband med transaktioner leder till negativ inverkan på värdet på Bolagets fastigheter samt på Bolagets resultat.

I flera av Bolagets avyttringsavtal finns en möjlighet för köparen att framställa anspråk med hänvisning till att fastigheten i någon mån avviker från vad Bolaget har garanterat i avyttringsavtalet. Avyttringar av fastigheter kan således leda till anspråk från köparen, vilka kan uppgå till betydande belopp. På motsatt sätt finns det en risk för att Bolagets möjligheter att ha framgång med anspråk mot en säljare med anledning av sådana garantier lämnade av säljaren begränsas av säljarens finansiella ställning eller att det finns ett tak för sådan ersättning i avtalet, vilket medför att det finns en risk att Bolaget inte med framgång kan få ersättning för eventuella anspråk och själv behöver bekosta eller åtgärda eventuella felaktigheter i fastigheten.

Under 2019 sålde Bolaget fastigheter för totalt ca 4,1 Mdkr. Bolaget kan komma att sälja fastigheter av en mängd olika orsaker, inklusive i syfte att anpassa sin fastighetsportfölj till efterfrågan eller för att finansiera andra investeringar i nya fastigheter samt ny- till och ombyggnation. Bolaget är därför beroende av en likvid



fastighetsmarknad. Skulle Bolaget på grund av illikviditet på fastighetsmarknaden få svårigheter att avyttra fastigheter vid rätt tidpunkt eller till villkor som är gynnsamma för Bolaget skulle det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet och resultat.

#### **Risker relaterade till fastighetsutveckling**

Ny-, till- och ombyggnation utgör en del av Bolagets löpande affärsverksamhet. Under 2019 uppgick investeringar avseende ny-, till- och ombyggnation till ca 2,8 Mdkr. I Nyhamnen i Malmö ska Bolaget exempelvis uppföra två nya kontorsbyggnader som totalt kommer vara arbetsplats för flera tusen medarbetare. Det är E.ONs nya nordiska huvudkontor (ca 24 500 kvm) och nya Domstolsverket (ca 25 000 kvm), där det senare kommer bli norra Europas största arbetsplats för jurister. Projekten utgör tillsammans en investering om 2,4 Mdkr och är de enskilt största utvecklingsprojekten i Bolagets historia. Risker i samband med ny-, till- och ombyggnation avser dels tekniksidan i form av produktionsrisker såsom val av leverantör, entreprenadform, tekniskt utförande, m m, dels marknadssidan i form av uthyrnings- och vakansrisk samt felbedömningar avseende potentiell hyresnivå och kundönskemål. Vid ny-, till- och ombyggnation finns även risk att material och metoder används som senare kan visa sig orsaka skador. Utöver detta finns risker i form av negativ miljöpåverkan och risken att Bolaget i förekommande fall inte erhåller nödvändiga myndighetsbeslut och tillstånd för att genomföra projekten i enlighet med planeringen. Dessa risker kan leda till förseningar och ökade och utförtsedda kostnader och i förlängningen att värdet på Bolagets fastighetsportfölj minskar.

#### **Risker relaterade till Bolagets medarbetare**

Bolagets verksamhet är beroende av erfaren personal med relevanta färdigheter. Sådana nyckelpersoner finns såväl bland ledande befattningshavare i Bolaget som bland övriga medarbetare i Bolaget och den koncern i vilken Bolaget ingår ("Koncernen"). Per den 31 december 2019 hade Bolaget 420 anställda. Under 2019 var andelen nyanställda 14 procent och andelen personer som slutade 9 procent. Det finns en risk att Bolaget, över tid, inte kan behålla eller nyrekrytera kvalificerad personal i tillräcklig omfattning vilket leder till ökade kostnader, sämre kundrelationer och minskad intern effektivitet vilket i förlängningen leder till sämre lönsamhet.

#### **Risker relaterade till förluster som inte täcks av försäkring**

Bolaget kan drabbas av förlust till följd av skada som överstiger försäkringsbeloppet. Vidare kan vissa typer av risker, som exempelvis krig, terroristattacker och naturkatastrofer, vara omöjliga eller för kostsamma att försäkra sig mot. Skulle Bolaget drabbas av en skada som får till följd att Bolagets hyresgäster säger upp eller väljer att inte förlänga sina hyresavtal finns också en risk att Bolagets försäkringar inte täcker bortfallet av hyresintäkter. Skulle någon av Bolagets fastigheter drabbas av en skada som inte täcks av försäkring eller om förlusten överstiger försäkringsbeloppet kan Bolaget förlora de investeringar Bolaget gjort i fastigheten samt framtida intäkter av fastigheten. Vidare kan Bolaget hållas ansvarigt för skador orsakade av oförsäkrade risker. Skulle Bolaget drabbas av förluster av detta slag som inte täcks av försäkring skulle det ha en negativ inverkan på Bolagets resultat.

### **Finansiella risker**

#### **Finansieringsrisk**

Likviditets- och refinansieringsrisk avser risken att finansiering saknas eller att finansieringen är mycket oförmåglig vid en viss tidpunkt. Fastighetsägande är en kapitalintensiv verksamhet som förutsätter en väl fungerande kreditmarknad. Bolaget hade per den 31 december 2019 kreditavtal om ca 60,6 Mdkr, varav långfristigt uppgick till ca 49,4 Mdkr och kortfristigt till ca 11,2 Mdkr. Av utnyttjad lånevolym var ca 30,2 Mdkr långfristigt och ca 10,4 Mdkr kortfristigt. Tillgång till finansiering är en fundamental förutsättning för Bolagets verksamhet och påverkas av bl a finansiell ställning, uppfyllande av finansiella åtaganden som belånings- och räntetäckningsgrad, samt allmänna förutsättningar på bank- och kapitalmarknaden. Om Bolaget, på grund av rådande villkor på bank- och kapitalmarknaden eller annan anledning, inte kan refinansiera sina existerande krediter eller erhålla ytterligare finansiering på villkor som är godtagbara för Bolaget kommer det ha en negativ inverkan på Bolagets likviditet och finansiella ställning samt dess förmåga att uppfylla sina betalningsskyldigheter, inbegripet skyldigheter under MTN.

Bolaget har upplåningsvillkor som innehåller åtaganden och krav på Bolaget, s.k. covenants. Exempel på sådana covenants som finns i vissa av Bolagets kreditavtal är bestämmelser om kontrollägarförändring, soliditetskrav, räntetäckningskrav och cross-default klausuler (vilket innebär att kreditavtalet kan sägas upp p g a att Bolaget brutit mot bestämmelserna i ett annat avtal). Bolagets förmåga att uppfylla covenants påverkas av bl a marknadsvillkor, intäkter och kostnader i den löpande verksamheten. Om covenants bryts kan borgenärerna i vissa fall kräva förtida återbetalning av dessa lån vilket skulle ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, medföra ökade kostnader och kunna leda till att Bolagets tillgångar minskar.

Kreditrisk är risken för att en motpart inte fullgör sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget, exempelvis att Bolagets hyresgäster inte betalar sina hyresfordringar. Kreditrisk uppstår vidare bl a vid placering av överlikviditet samt vid användande av finansiella derivat. Per 31 december 2019 uppgick marknadsvärdet i ränte- och valuta-derivatportföljen till -715 Mkr där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13. Om en motpart av någon anledning, som exempelvis konkurs, inte kan fullgör sina finansiella åtaganden skulle det kunna medföra en väsentlig negativ påverkan på Bolagets likviditet, resultat och finansiella ställning.

### **Ränterisk**

Räntekostnaderna utgör den enskilt största kostnadsposten för Bolaget. Per den 31 december 2019 uppgick Bolagets nettoräntekostnader till 782 Mkr. Ränterisk innebär risken för negativ påverkan på resultat- och balansräkning på grund förändringar av ränteläget i marknaden. Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. Bolaget har ett stort antal lån med korta ränteperioder och använder räntederivat för att hantera ränterisken. Räntederivat redovisas till verkligt värde i balansräkningen och förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen. Om marknadsräntorna faller kommer Bolagets räntederivat att minska i värde. Per den 31 december 2019 var värdeförändringen på Bolagets derivat 111 Mkr. Kassaflödesmässig resultateffekt nästkommande 12 månader vid en ränteförändring om +/- 1 procent uppgår till -88/+56 Mkr. Stigande marknadsräntor med tillhörande höjda räntekostnader skulle ha en negativ inverkan på Bolagets resultat.

### **Valutarisk**

Svenska kronor (SEK) är Bolaget rapporteringsvaluta, men Koncernen har intäkter och kostnader, liksom skulder och fordringar, även i andra valutor såsom danska kronor ("DKK") och EUR relaterade till fastigheter som Bolaget äger i Danmark och Finland. Bolaget äger fastigheter i Danmark och Finland till ett värde om ca 7,2 Mdkr, vilket innebär att Bolaget av den anledningen är exponerat för valutarisk. Bolaget är också exponerat för valutarisk genom upplåning i EUR.

Valutarisk uppstår normalt dels i samband med köp och försäljning av varor och tjänster i andra valutor än Bolagets olika dotterbolags lokala valuta (transaktionsexponering), dels i samband med omräkning av utländska dotterbolags balans- och resultaträkningar (omräkningsexponering). I de fall valutaderivat används tillämpar Bolaget normalt s.k. hedge accounting relaterat till utländska nettoinvesteringar. Värdet på valutarelaterade derivat förändras vid förändringar i valutakurser. I Bolagets fall avser det i nuläget förändringar mellan DKK och SEK respektive EUR och SEK. Påverkan på finansiell nettoställning vid en förstärkning av SEK med 10 procent i förhållande till DKK respektive EUR uppgår till -175 Mkr. Förändringar i valutakurser skulle således kunna ha en negativ inverkan på Bolagets kassaflöde och resultat.

## **Legala risker**

### **Regulatoriska risker**

Bolagets verksamhet är exponerad för svensk, dansk och finsk lagstiftning gällande exempelvis plan- och bygglagstiftning, miljöskyddslagstiftning, fastighetslagstiftning och regelverk för banker och skattesystem. Förändringar i regelverk kan påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar, alternativt medföra fördyringar, vilket leder till sämre framtida avkastning samt ökade kostnader för regelefterlevnad. Exempelvis skulle införandet av ett förbud mot paketering av fastigheter påverka Bolagets skattekostnader och sannolikt ha en påverkan på fastighetstransaktionsmarknaden i stort vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet.

Vidare finns en risk för att Bolaget tolkar tillämplig lagstiftning felaktigt eller att Bolaget inte erhåller tillstånd eller registreringar som är nödvändiga för Bolagets fastighetsutvecklingsverksamhet. Detta skulle resultera i förseningar och fördyringar av planerad fastighetsutveckling eller annars inverka negativt på utförandet och utvecklingen av verksamheten. Om Bolaget inte efterlever tillämpliga lagar och regler finns det också en risk för att Bolaget blir föremål för rättsliga anspråk eller åläggs böter eller andra sanktioner men även ryktesförluster.

### **Bolaget är exponerat för risker förknippade med förändringar i skattelagstiftningar**

Bolaget bedriver genom sina dotterbolag verksamhet i Sverige, Finland och Danmark. Bolagets verksamhet i enlighet med Bolagets tolkningar av gällande skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter i de berörda länderna samt ställningstaganden från berörda skattemyndigheter. Det finns dock en risk för att Bolagets tolkningar visar sig vara felaktiga eller att tillämplig lagstiftning ändras med eventuella retroaktiva effekter. Följden av eventuella förändringar är svåra att kvantifiera men kan ha en betydande inverkan på Bolagets skattebelastning och således på Bolagets resultat. Exempelvis så presenterade regeringen den 31 mars 2017 en utredning (SOU 2017:27)

som, om den antas, sannolikt kommer att påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget avser ändringar av den rådande inkomstskatten, liksom stämpelskattsreglerna och kapitalvinstbeskattningen. Under sommaren 2017 skickades lagförslaget på remiss för yttranden och fick betydande remisskritik. Dessa yttranden, och förslaget i stort, analyserades och förbereds just nu av den svenska regeringen innan lagstiftningsförfarandet kan fortsätta. Vid dagen för detta Grundprospekt finns ingen indikation på när lagstiftningsförfarandet kommer att avslutas och i vilken utsträckning det kommer att leda till ändrad lagstiftning. Förslaget innefattar bl a att den latent skatteskulden som är hänförlig till skillnaden mellan det skattemässiga värdet och marknadsvärdet på fastigheter kommer beskattas när det bestämmande inflytandet av ett fastighetsägande bolag förändras. Den indirekta fastighetsförsäljningen föreslås även bli belagd med ett skatteuttag motsvarandestämpelskatt. Om lagförslaget implementeras i dess rådande formulering skulle detta kunna innebära att skatt ska betalas på Bolagets samtliga framtida avyttringar av fastighetsägande bolag. Beroende på skillnaden mellan marknadsvärdet och det skattemässiga värdet på Bolagets fastigheter, kan det komma att ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets skattesituation och resultat.

Skatteverket genomför regelbundet skatterevision av företag. Det finns en risk att Skatteverket, i samband med en sådan skatterevision, inte instämmer med de skattemässiga bedömningar Bolaget gjort, exempelvis avseende skatteavdrag, skattemässiga avskrivningar, underskottsavdrag och avdragsgilla avyttringar, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets skattesituation och resultat.

Det finns en risk att skattenivåer kommer att höjas i framtiden och att de föreslagna ändringarna nämnda ovan eller andra förändringar av tillämplig skattelagstiftning genomförs med följden att fastighetsägande och fastighetstransaktioner påverkas negativt.

#### **Tvister och rättsliga förfaranden kan påverka Bolaget negativt**

Bolag inom Koncernen kan involveras i tvister inom ramen för den normala verksamheten och riskerar därmed att bli betalningsskyldiga för exempelvis avtalsbrott, krav under garantier, fel i tjänst, miljörättsliga anspråk och immaterialrättsliga anspråk. Sådana tvister och anspråk kan bli tidskrävande, störa den normala verksamheten, omfatta stora summor, påverka kundrelationer negativt och resultera i betydande kostnader. Skulle Bolaget bli betalningsskyldigt eller ingå förlikning finns det en risk att utgifterna inte fullt ut täcks av Bolagets försäkring. Vidare är det svårt att förutse utgången av mer komplexa tvister. Eventuella tvister och rättsliga förfaranden där Bolaget är part skulle kunna medföra en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### **Miljörisker**

Bolaget är föremål för omfattande och allt strängare miljörättsliga, hälsorelaterade och säkerhetsrelaterade regleringar tillämpliga på Bolagets förvärv, ägarskap, innehav och management av fastigheter. Fastigheter påverkar miljön genom konstruktion, underhåll och genom de verksamheter som bedrivs på fastigheterna. Enligt miljöbalken (1998:808) är den verksamhetsutövare som bedrivit miljöfarlig verksamhet ansvarig för att avhjälpa miljöskador. För Bolagets del är det vanligtvis hyresgästerna som utövar miljöfarlig verksamhet. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingar är den som har förvärvat fastigheten och som vid förvärvet har känt till eller borde ha känt till föreningen ansvarig för efterbehandlingen. Det innebär att det finns en risk att anspråk avseende sanering av föroreningar kan komma att riktas mot Bolaget. Saneringsåtgärder kan vara kostsamma och tidskrävande vilket kan leda till förseningar och fördringar av planerade fastighetsutvecklingsprojekt, vilket skulle medföra en negativ inverkan på Bolagets lönsamhet och resultat.

#### **Risker relaterade till varumärke och anseende**

Bolagets förmåga att locka och behålla hyresgäster är till viss del beroende av Bolagets rykte vilket innebär att Bolagets verksamhet är känslig för risker relaterade till potentiell skada på Bolagets rykte. För en stor aktör inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Dessa risker kan finnas internt i Bolaget, men också hos leverantörer och partners som arbetar på uppdrag av Bolaget. Bristfällig beredskap och hantering avseende frågor om socialt ansvar kan ge upphov till skada av Bolagets affär och varumärke. Vidare finns varumärkes- och anseenderisk kopplad till Bolagets externa kommunikation. Exempelvis skulle en missriktad kampanj kunna skapa upprörda känslor som riskerar att skada anseende och förtroende hos kunder, medarbetare och övriga målgrupper. Skador på Bolaget varumärke och anseende skulle kunna reducera Bolagets konkurrenskraft, kräva tid och resurser av Bolagets ledning samt leda till ytterligare kostnader för Bolaget.

## Värdepappersrelaterade risker

### **Strukturell efterställning och möjlighet att ställa säkerhet för annan skuld**

Bolaget är beroende av övriga bolag inom Koncernen för att kunna erlagga betalning under MTN. För att Bolaget ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det därför att bolag inom Koncernen har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Bolaget. MTN kommer inte att vara säkerställda och bolag inom Koncernen kommer därmed inte att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN. Dessa bolag kan dessutom komma att ha skulder till andra borgenärer. Om bolag inom Koncernen blir föremål för konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Bolaget, i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare, har rätt till utdelning av eventuella resterande medel. Eftersom sådan utdelning kan användas för betalning till Fordringshavare innebär den strukturella efterställningen en risk för att Fordringshavare inte får betalt för sina fordringar. Bolaget är vidare inte förhindrat att ställa säkerhet för annan skuld, med undantag för skuld som utgör marknads-lån. Eftersom Fordringshavare inte har någon säkerhet i Bolagets tillgångar kommer eventuella säkerställda borgenärer i Bolaget ha rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. I händelse av Bolagets obestånd kommer Fordringshavare därför att vara oprioriterade borgenärer vilket medför risk för att de inte får betalt för sina fordringar.

### **Risker förenade med vissa räntekonstruktioner av MTN**

Investeringar i Bolagets MTN som löper med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet hos MTN kan påverkas negativt vid förändringar i marknadsräntorna. För MTN som löper med fast ränta innebär generellt en höjning av den allmänna räntenivån att MTN minskar i värde, eftersom värdet på MTN med fast ränta tenderar att utvecklas i motsatt riktning jämfört med marknadsräntorna. Detta innebär en risk för att investerare i Bolagets MTN med fast ränta förlorar hela eller en del av sin investering. Längre löptid på Bolagets värdepapper medför typiskt sett högre risk och en höjning av den allmänna räntenivån generellt innebär därför att Bolagets MTN kan minska i värde. Värdet på Bolagets MTN är med anledning av ovan beskrivna koppling till marknadsräntornas utveckling till stor del beroende av förändringar i den allmänna räntenivån, vilket utgör en risk eftersom den allmänna räntenivån i viss utsträckning kan vara svår att förutsäga över tid.

### **Risker förenade med gröna obligationer eller andra former av hållbarhetsobligationer**

Vad som utgör gröna obligationer eller hållbarhetsobligationer avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av Bolagets från tid till annan gällande ramverk för gröna obligationer eller hållbarhetsobligationer, enligt dess lydelse på Lånedatumet för visst Lån (på dagen för detta Grundprospekt har Bolaget inget ramverk för hållbarhetsobligationer, men Bolaget kan komma att anta ett sådant i framtiden). Det finns en risk för att gröna obligationer eller hållbarhetsobligationer enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Såväl ramverket för gröna obligationer eller hållbarhetsobligationer som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter Lånedatumet för visst Lån, vilket kan medföra förändrade villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget. Exempelvis träffade Europaparlamentet och Europeiska Unionens råd i december 2019 en politisk överenskommelse om att anta en förordning om ett harmoniserat klassificeringssystem för att underlätta för investerare och företag att fatta informerade beslut om hållbara investeringar ("Taxonomiförordningen"). Taxonomiförordningen förväntas antas under 2020 och därefter implementeras stegvis. För Bolaget kommer effekterna av att Taxonomiförordningen implementeras sannolikt innebära bl a att de obligationer som Bolaget tillhandahåller som miljömässigt hållbara måste uppfylla kriterierna i Taxonomiförordningen. Eftersom Taxonomiförordningens slutliga utformning ännu inte är fastställd vid datumet för detta Grundprospekt är de närmare konsekvenserna av implementeringen svårbedömda. Förändringar i ramverket för gröna obligationer eller hållbarhetsobligationer som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet tillgodo. Fordringshavare har ingen rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation om MTN upphör att klassificeras som gröna eller hållbara. Det medför bland annat en risk för att investeraren bryter mot interna regelverk och investeringsmandat.

### **Sekundärmarknad och likviditet**

Det finns risk för att likvid handel i MTN inte uppkommer eller upprätthålls. Även om MTN är upptagna till handel vid reglerad marknad eller annan handelsplats finns risk för att någon betydande handel med MTN inte uppkommer eller upprätthålls. Det nominella beloppet under detta MTN-program uppgår till minst 100 000 EUR eller motsvarande i SEK eller NOK. Risken för att efterfrågan och handel för värdepapper som dessa inte uppstår är större på grund av att värdepapper med högt nominellt belopp enbart kan handlas av större investerare. När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att vara dålig. Därför kan det vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad. Illikviditet kan komma att medföra en påtaglig negativ effekt på marknadsvärdet på MTN.

### **Benchmarkförordningen**

Värdepappersmarknaden har varit föremål för ett flertal uppmärksammade skandaler, bland annat avseende referensvärden för finansiella instrument (med referensvärden avses t.ex. LIBOR, EURIBOR och STIBOR), vilket har medfört flertalet initiativ till ny lagstiftning. En av dessa är den så kallade Benchmarkförordningen (Europaparlamentet och Rådets förordning (EU) 2016/1011) som trädde i kraft den 1 januari 2018 och som reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. Benchmarkförordningen har, per dagen för Grundprospektet, inte tillämpats under en tillräckligt lång tidsperiod för att bedöma dess fulla effekt och praktiska tillämpning. Det finns därför en risk att benchmarkförordningen kan komma att påverka hur vissa referensräntor ska bestämmas och utvecklas. Detta kan i sin tur exempelvis leda till ökad volatilitet gällande vissa referensräntor. Vidare kan de ökade administrativa kraven, och de därtill kopplade regulatoriska riskerna, leda till att aktörer inte längre kommer vilja medverka vid bestämning av referensräntor, eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras. Om så sker för en referensränta som tillämpas för viss MTN skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av MTN. Norges riksbank (Norges Bank) har beslutat att, efter samråd med finansmarknaden, etablera en arbetsgrupp för alternativa referensräntor i NOK. Målsättningen är att anta en (eller flera) nya referensräntor i NOK, som utgör i det närmaste riskfria räntor och som kan användas som alternativ till NIBOR. Det är osäkert i vilken utsträckning som ändringar i Benchmarkförordningen och/eller upphörandet av någon referensränta kan påverka innehavare av MTN, men det utgör en väsentlig risk för avkastningen på MTN.

### 3. MTN – Villkor och Konstruktion

Vad är en MTN

#### Löpande skuldebrev

MTN är löpande skuldebrev, fordringsrätter, som är utgivna för allmän omsättning och som är fritt överlåtbara till sin karaktär. I dagligt tal benämns MTN också ofta obligation. En MTN manifesterar ett fordringsförhållande mellan Bolaget och investeraren där investeraren i normalfallet har rätt att erhålla ett kontantbelopp av Bolaget vid löptidens utgång samt i vissa fall ränta under löptiden.

#### Allmän omsättning

Ofta handlas MTN på den i Grundprospektet angivna reglerade marknaden eller andra marknadsplatser, men det händer även att MTN sätts samman specifikt för att passa en enskild investerare eller grupp av investerare som vill exponeras mot en särskild risk eller marknad. I de senare fallen är det inte tänkt att sådan MTN ska omsättas, även om det är fullt möjligt eftersom MTN till sin form är fritt överlåtbara värdepapper. Mer om andrahandsmarknaden finns under avsnittet Riskfaktorer på sida 12 ovan.

#### Allmänna Villkor – Slutliga Villkor

##### Allmänna Villkor

De Allmänna Villkoren är standardiserade och generella till sin karaktär och täcker en mängd olika typer av MTN. De Allmänna Villkoren gäller i tillämpliga delar för samtliga MTN som emitteras under MTN-programmet.

##### Slutliga Villkor

För varje MTN som emitteras under MTN-programmet upprättas även Slutliga Villkor enligt den mall som finns angiven i punkten 6. Generellt kan sägas att de Slutliga Villkoren anger de specifika lånevillkoren för varje serie av MTN. Avsikten är att de Slutliga Villkoren tillsammans med Allmänna Villkor utgör de fullständiga villkoren för MTN-serien. De Slutliga Villkoren måste således alltid läsas tillsammans med de Allmänna Villkoren för att få en fullständig förståelse av de villkor som gäller för respektive MTN-serie. De Slutliga Villkoren innehåller oftast en angivelse av vilka av de delar av de Allmänna Villkoren som är tillämpliga på det enskilda lånet om sådant förtydligande ansetts nödvändigt och sådana kompletterande lånevillkor som inte anges i Allmänna Villkor. I Slutliga Villkor regleras bland annat lånets eller en series nominella belopp, valörer, lånetyp och tillämplig metod för avkastnings- eller ränteberäkning.

Slutliga Villkor för MTN som erbjuds allmänheten eller annars tas upp för handel på reglerad marknad inges till Finansinspektionen. Sådana Slutliga Villkor som inges till Finansinspektionen kommer att offentliggöras på Bolagets samt Utgivande Institutets hemsida.

##### Nytt slag av MTN

Om Bolaget har för avsikt att ge ut MTN av annat slag än vad som framgår av Grundprospektet och som enligt Allmänna Villkor punkten 3 kan avtalas mellan Bolaget och Utgivande Institutet, ska nya Allmänna Villkor och nytt Grundprospekt upprättas som beskriver sådan räntekonstruktion. Det nya Grundprospektet kommer att ges in till Finansinspektionen för godkännande och därefter offentliggöras.

#### Lånetyper

##### Ränteobligationer

Räntan som utgår under räntebärande MTN är typiskt sett fast eller rörlig. En rörlig ränta refererar oftast till en räntebas såsom STIBOR (Stockholm Interbank Offered Rate) med tillägg eller avdrag för en fast räntemarginal. Instrument med rörlig ränta benämns ofta "floating rate notes" eller "FRN", medan räntesatsen är fast under en MTN med fast ränta. Det Administrativa Institutet angivet i de Slutliga Villkoren för Lånet ansvarar för fastställandet av räntan. Information om tidigare resultat och fortsatt utveckling för räntebasen samt om dess volatilitet kan erhållas på Reuters hemsida [www.reuters.com](http://www.reuters.com).

##### MTN med förtida lösenmöjlighet för Bolaget (Call) eller Fordringshavare (Put)

Om möjlighet för Bolaget till förtida inlösen (emittentens Call) specificerats i Slutliga Villkor kan Bolaget, i enlighet med vad som föreskrivs i Slutliga Villkor, tidigarelägga Återbetalningsdagen för del av eller hela Kapitalbeloppet. Om möjlighet för Fordringshavare till förtida inlösen (Investerares Put) specificerats i Slutliga Villkor

kan Fordringshavare, i enlighet med vad som föreskrivs i Slutliga Villkor, tidigarelägga Återbetalningsdagen för del av eller hela Kapitalbeloppet

## Referensvärden

Ränta som betalas på MTN emitterade under MTN-programmet kan beräknas med hjälp av vissa referensvärden som definieras i de Allmänna Villkoren. Dessa referensvärden är STIBOR, NIBOR och EURIBOR. Referensvärdena tillhandahålls av Financial Benchmarks Sweden AB (STIBOR), Norske Finansielle Referanser (NIBOR) och European Money Market Institute (EURIBOR).

På dagen för detta Grundprospekt är administratören av EURIBOR, men inte administratörerna av STIBOR och NIBOR, inkluderad i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med art. 36 i förordning (EU) 2016/1011 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat. ("**Benchmarkförordningen**").

Svenska Bankföreningen har offentliggjort att Financial Benchmarks Sweden AB kommer överlåta beräkningen och administrationen av STIBOR till Swedish Financial Benchmark Facility (ett dotterbolag till Global Rate Set Systems) den 20 april 2020.

#### 4. Allmänna Villkor för lån upptagna under Castellum ABs svenska MTN-program

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") ska gälla för lån som Castellum AB (publ) (org. nr 556475-5550) ("Bolaget") emitterar på kapitalmarknaden under avtal som ingåtts den 18 mars 2019 mellan Bolaget och Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) om MTN-program ("MTN-program") genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Medium Term Notes*.

Genom ett Paying Agency and Registrar Agreement ("IPA-avtalet") har Bolaget och Nordea Bank Abp, filial i Norge, såsom Paying Agency and Registrar ("IPA"), ingått avtal den 18 mars 2019 där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i Verdipapirscentralen ASA enligt den norska Verdipapirregisterloven kapitel 2 samt registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i NOK.

##### 1. DEFINITIONER

1.1 Utöver ovan gjorda definitioner ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

"Administrerande Institut" är (i) om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet enligt Slutliga Villkor, och (ii) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.

"Avstämningsdag" är

- (a) i förhållande till Euroclear Sweden den femte Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för ränta eller kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) dagen för avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag; och
- (b) i förhållande till VPS den tredje Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning (förutom räntebetalning) ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag; och den fjortonde dagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) förfallodag för ränta enligt Lånevillkoren.

"Bankdag" är

- (a) för MTN emitterade i SEK eller EUR, dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag; och
- (b) för MTN emitterade i NOK, dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag i Norge eller som beträffande betalning av MTN är dag då norska centralbankens avvecklingssystem är öppet.

"Dagberäkningsmetod" är vid beräkningen av ett belopp för viss beräkningsperiod, den beräkningsgrund som anges i Slutliga Villkor.



Om beräkningsgrunden ”**30/360**” anges som tillämplig ska beloppet beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden; och

Om beräkningsgrunden ”**Faktisk/360**” anges som tillämplig ska beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

”**Emissionsinstitut**” är Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), samt varje annat emissionsinstitut som av relevant VP-central erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i dess system och som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

”**EURIBOR**” är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10.000.000 för den relevanta Ränzteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen räntesats anges enligt punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränzteperioden.

”**Euro**” och ”**EUR**” är den valuta som används av de deltagande medlemsstaterna i enlighet med den Europeiska Unionens regelverk för den Ekonomiska och Monetära Unionen (EMU).

”**Euroclear Sweden**” är Euroclear Sweden AB (org. nr 556112-8074).

”**Europeiska Referensbanker**” är fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR och som utses av Administrerande Institut.

”**Fordringshavare**” är den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en MTN.

”**Fordringshavarmöte**” är ett möte med Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*).

”**Justerat Lånebelopp**” är Lånebeloppet med avdrag för MTN som ägs av ett Koncernföretag, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av sådan MTN eller ej.

”**Koncernen**” är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (med begreppet koncern och moderbolag avses vad som anges i aktiebolagslagen (2005:551), såsom ändrad från tid till annan).

”**Koncernföretag**” är varje juridisk person som från tid till annan ingår i Koncernen.

”**Kontoförande Institut**” är bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt (a) lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN eller (b) den norska lagen Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrumenter, och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.

”**Ledarbank**” är Nordea Bank Abp eller annat Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll.

”**Likviddag**” är den dag, enligt Slutliga Villkor, då emissionslikviden för MTN ska betalas.

”**Lån**” är varje lån av viss serie, omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program.

”**Lånebelopp**” är det sammanlagda utestående Nominella Beloppet av MTN avseende visst Lån, men minskat med eventuellt återbetalt belopp.

”**Lånevillkor**” är för visst Lån, dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för sådant Lån.

”**Marknadslån**” är lån mot utgivande av certifikat, obligationer eller andra värdepapper (inklusive lån under MTN- eller annat marknadslåneprogram), som säljs, förmedlas eller placeras i organiserad form och vilka är eller kan bli föremål för handel på Reglerad Marknad.

”**MTN**” är en ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller den norska lagen Lov 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrumenter och som utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program.

”**NIBOR**” är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag anges på Reuters sida NIBR (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränateperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränateperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av de räntesatser som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100.000.000 för den relevanta Ränateperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor för den relevanta Ränateperioden.

”**Nominellt Belopp**” är det belopp för varje MTN som anges i Slutliga Villkor (minskat med eventuellt återbetalt belopp).

”**Norska Kronor**” och ”**NOK**” är den lagliga valutan i Norge.

”**Referensbanker**” är de Emissionsinstitut som är utsedda under detta MTN-program eller sådana ersättande banker som vid aktuell tidpunkt uppger räntesats för STIBOR och som utses av Administrerande Institut.

”**Reglerad Marknad**” är en reglerad marknad såsom definieras i Direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument.

”**Räntesats**” är

- (a) för Lån med Fast Ränta, den räntesats som anges i Slutliga Villkor; och
- (b) för Lån med Rörlig Ränta, Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period.

”**Slutliga Villkor**” är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med Bilaga 1 (*Mall för Slutliga Villkor*) (med de tillägg och ändringar som från tid till annan kan komma att göras).

”**Startdag För Ränteberäkning**” enligt Slutliga Villkor, är den dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa.

”**STIBOR**” är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100.000.000 för den relevanta Ränteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen räntesats anges enligt punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränteperioden.

”**Svenska Kronor**” och ”**SEK**” är den lagliga valutan i Sverige.

”**Utgivande Institut**” enligt Slutliga Villkor, är det eller de Emissionsinstitut under detta MTN-program varigenom ett visst Lån har upptagits.

”**VP-central**” är den värdepapperscentral till vilken MTN är ansluten och anges i Slutliga Villkor och är någon av följande: (i) Euroclear Sweden avseende MTN emitterad i SEK eller EUR och (ii) VPS avseende MTN emitterad i NOK.

”**VP-konto**” är det värdepapperskonto hos relevant VP-central där (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn i enlighet med respektive lands gällande lag.

”**VPS**” är Verdipapirsentralen ASA, Postboks 4, 0051 Oslo. (org. nr 985 140 421).

**”Väsentligt Koncernföretag”** är (a) Bolaget och (b) varje annat Koncernföretag som, enligt senast tillgängliga reviderade räkenskaper har konsoliderade tillgångar som representerar minst tio procent av Koncernens totala tillgångar, alternativt har konsoliderade intäkter som representerar minst tio procent av Koncernens totala intäkter.

**”Återbetalningsdag”** enligt Slutliga Villkor, är dag då MTN ska återbetalas.

**”Återköpsdag”** är den dag som angivits enligt punkt 9.2.

- 1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i Svenska Kronor har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Reuters sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för Svenska Kronor mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida ([www.riksbank.se](http://www.riksbank.se)).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Räntekonstruktion, Räntebas, Räntebasmarginal, Räntebestämmningsdag, Ränteförfallodag/ar, Ränteperiod och Valuta återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.
- 1.4 De definitioner som återfinns i dessa Allmänna Villkor ska tillämpas också för Slutliga Villkor.

## **2. UPPTAGANDE AV LÅN**

- 2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i Svenska Kronor, Euro eller Norska Kronor med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare.
- 2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.3 Bolaget åtar sig att göra betalningar avseende utgivna MTN och även i övrigt följa Lånevillkoren för de Lån som tas upp under detta MTN-program.
- 2.4 Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.

## **3. REGISTRERING AV MTN**

- 3.1 MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN ska riktas till Kontoförande Institut.
- 3.2 Utgivning, clearing, avveckling och registerhållning av MTN (i) i SEK och EUR hanteras av Euroclear Sweden såsom VP-central, och (ii) i NOK hanteras av VPS såsom VP-central.
- 3.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.

- 3.4** Administrerande Institut har (i) i förhållande till Euroclear Sweden, rätt att erhålla information om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med avsnitt 12 (*Uppsägning av lån*) och avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*) och (ii) i förhållande till VPS, rätt att erhålla information om relevant innehav för Fordringshavare som ska närvara vid Fordringshavarmöte i enlighet med avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*). Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.

#### **4. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE**

- 4.1** Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under Lånevillkoren eller rösta på Fordringshavarmöte, ska sådan person kunna uppvisa fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.
- 4.2** Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavares rättigheter enligt punkt 4.1 ovan, kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga MTN som innehas av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt.

#### **5. BETALNINGAR**

- 5.1** Betalning avseende MTN utgivna i Svenska Kronor ska ske i Svenska Kronor, avseende MTN utgivna i Euro ska ske i Euro och avseende MTN utgivna i Norska Kronor ska ske i Norska Kronor.
- 5.2** Betalningar avseende MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos relevant VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 5.3** Bolaget åtar sig att tillse, så länge någon MTN emitterad i Norska Kronor via VPS är utestående, att betalning av ränta eller återbetalning av MTN kan ske hos IPA enligt bestämmelserna i IPA-avtalet (eller hos en issuing and paying agent som kan komma att ersätta IPA i enlighet med avtal som kan komma att ersätta IPA-avtalet), Allmänna Villkor och de av VPS vid var tid tillämpade regler för registerföring clearing och avveckling.
- 5.4** Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom relevant VP-centrals försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder relevant VP-central beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren på dennes hos relevant VP-central på Avstämningsdagen registrerade adress.
- 5.5** Skulle relevant VP-central på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Bolaget tillse att beloppet utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 5.6** Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom relevant VP-central på grund av hinder för denna VP-central ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7.2.
- 5.7** Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och relevant VP-central likväl anses ha fullgjort sina ifrågasvarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive relevant VP-central hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

## 6. RÄNTA

6.1 Ränta på visst Lån beräknas och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Lånevillkoren.

6.2 I Slutliga Villkor ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ eller i en kombination därav:

### (a) Fast Ränta

Om Lån i Svenska Kronor eller Euro är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

Om Lån i Norska Kronor är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor.

### (b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lån i Svenska Kronor eller Euro är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginale för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Om Lån i Norska Kronor är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningssdag och upplyses till IPA och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginale för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningssdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 17.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna ny Räntesats (och för MTN i Norska Kronor upplysa IPA) att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkning till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor.

**6.3** Infaller Ränteförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med (inklusive) Ränteförfallodagen avseende betalningar i Svenska Kronor och Euro, och till (exklusive) Ränteförfallodagen, avseende betalningar i Norska Kronor.

**6.4** Infaller Ränteförfallodag för Lån med Rörlig Ränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag. Ränta beräknas och utgår till och med (inklusive) Ränteförfallodagen avseende betalningar i Svenska Kronor och Euro, och till (exklusive) Ränteförfallodagen, avseende betalningar i Norska Kronor.

## **7. DRÖJSMÅLSRÄNTA**

**7.1** Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i Svenska Kronor, EURIBOR för MTN utgivna i Euro eller NIBOR för MTN utgivna i Norska Kronor under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR, EURIBOR eller NIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 7.1 för Lån som löper med ränta ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.

**7.2** Beror dröjsmålet på hinder för Emissionsinstitutet eller relevant VP-central utgår dröjsmålsränta efter en räntesats motsvarande (i) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga eller (ii) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR, EURIBOR eller NIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR, EURIBOR och NIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar).

## **8. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP**

**8.1** Lån förfaller till betalning med dess Lånebelopp, såsom tillämpligt enligt relevanta Slutliga Villkor, på Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag.

**8.2** Bolaget får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa MTN vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller lösas in.

## **9. ÅTERKÖP VID ÄGARFÖRÄNDRING**

**9.1** Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om en händelse, eller serie av händelser inträffar som leder till att en fysisk eller juridisk person, själv eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden, direkt eller indirekt, vid någon tidpunkt förvärvar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna i Bolaget.

**9.2** Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 9.1 meddela Fordringshavarna om detta i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*).

Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.

**9.3** Återköpsdagen ska infalla tidigast fyrtio (40) och senast sextio (60) Bankdagar efter den dag då meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 9.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.

**9.4** Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta MTN på Återköpsdagen till det pris per MTN som skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen tillsammans med upplupen ränta (om någon).

**9.5** Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska ha kommit Bolaget tillhanda senast tjugo (20) Bankdagar före Återköpsdagen.

## **10. FÖRTIDA INLÖSEN**

**10.1** Lån kan innehålla villkor som medför rätt för Bolaget och/eller Fordringshavare att begära förtida inlösen av MTN. Vad som närmare gäller för sådan inlösen framgår av aktuella Slutliga Villkor.

## **11. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

### **11.1 Status**

Bolaget ska tillse att dess betalningsförpliktelser enligt Lån i förmånsrättsligt hänseende jämföras med Bolagets övriga icke efterställda och icke säkerställda betalningsförpliktelser, förutom sådana förpliktelser som enligt gällande rätt har bättre förmånsrätt.

### **11.2 Bolagets verksamhet och anläggningstillgångar**

Bolaget ska (i) inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet, och (ii) inte avyttra eller på annat sätt avhända sig anläggningstillgång om sådan avhändelse på ett väsentligt negativt sätt påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavarna.

### **11.3 Säkerställande av andra Marknadslån**

Bolaget ska:

- (a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet, vare sig i form av ansvarsförbindelse eller på annat sätt, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget;
- (b) inte självt ställa säkerhet i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; samt
- (c) tillse att Koncernföretag vid eget upptagande av Marknadslån efterlever bestämmelserna enligt (a) och (b) ovan, varvid på vederbörande Koncernföretag ska tillämpas det som gäller för Bolaget (med beaktande av att Koncernföretaget får motta sådan ansvarsförbindelse som Bolaget äger lämna enligt bestämmelse (b) ovan).



## 11.4 Upptagande till handel på Reglerad Marknad

För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad åtar sig Bolaget att ansöka om detta vid Nasdaq Stockholm AB eller annan Reglerad Marknad och att vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge det relevanta Lånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

## 11.5 Tillhandahållande av Lånevillkor

Bolaget åtar sig att hålla den aktuella versionen av dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för samtliga utestående Lån som är upptagna till handel på Reglerad Marknad tillgängliga på Bolagets hemsida.

## 12. UPPSÄGNING AV LÅN

12.1 Administrerande Institut ska (i) om så begärs skriftligen av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån (Fordringshavare ska vid begäran förete bevis om att denne är Fordringshavare aktuell Bankdag. och begäran om uppsägning kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i relevant VP-centrals avstämningsregister den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerande Institut och begäran måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån, göras gemensamt) eller (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte, skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (såsom tillämpligt) beslutar, om:

- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet:
  - (i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
  - (ii) inte varar längre än tre (3) Bankdagar;
- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges i punkt (a) ovan inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån och, om rättelse är möjlig, Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och sådan rättelse inte skett inom femton (15) Bankdagar;
- (c)
  - (i) Väsentligt Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet 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 femton (15) Bankdagar;
  - (ii) annat lån till Väsentligt Koncernföretag förklaras uppsagt till betalning i förtid till följd av en uppsägningsgrund (oavsett karaktär); eller
  - (iii) Väsentligt Koncernföretag inte inom femton (15) Bankdagar efter den dag då Väsentligt Koncernföretag mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som Väsentligt Koncernföretag ställt för annans penningförpliktelse såvida inte borgensförbindelsen eller garantin stadgar längre betalningsanstånd,

under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån eller åtaganden som berörs under punkten (c)(i)-(iii), gemensamt uppgår till minst SEK hundra miljoner (100.000.000) eller motvärdet därav i annan valuta;

- (d) anläggningstillgångar som ägs av Väsentligt Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK femtio miljoner (50.000.000) eller motvärdet därav i annan valuta utmäts och sådan utmätning inte undanröjs inom trettio (30) Bankdagar från dagen för utmättningsbeslutet;
- (e) Väsentligt Koncernföretag ställer in sina betalningar;
- (f) Väsentligt Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion, eller liknande förfarande;
- (g) Väsentligt Koncernföretag försätts i konkurs;
- (h) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Väsentligt Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation; eller
- (i) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget är överlåtande bolag eller där Väsentligt Koncernföretag är överlåtande bolag i förhållande till ett bolag utanför Koncernen om, för det fall ett Väsentligt Koncernföretag är överlåtande bolag, det påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavarna.

Begreppen ”lån” och ”förpliktelse” i punkten (c) ovan omfattar även kredit i räkning samt belopp som inte erhållits som lån men som ska erläggas på grund av skuldebrev uppenbarligen avsett för allmän omsättning.

- 12.2** Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 12.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 12.1.
- 12.3** Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 12.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 12.1 föreligger.
- 12.4** Bolagets skyldigheter att lämna information enligt punkt 12.3 gäller i den mån så kan ske utan att Bolaget överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med börs eller Reglerad Marknad där Koncernföretags aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.
- 12.5** Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 12.1 ska:
- (a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och

- (b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms enligt följande formel per dagen för uppsägningen av Lånet:

$$\frac{\text{Nominellt Belopp}}{(1 + r)^t}$$

- r = den säljränta som Administrerande Institut anger för lån, utgivet av svenska staten, med en återstående löptid som motsvarar den som gäller för aktuellt Lån. Vid avsaknad av säljränta ska istället köpränta användas, vilken ska reduceras med marknadsmässig skillnad mellan köp- och säljränta, uttryckt i procentenheter. Vid beräkningen ska stängningsnoteringen användas.
- t = återstående löptid för aktuellt Lån, uttryckt i Dagberäkningsmetoden 30/360 för MTN utgivna i Svenska Kronor eller Norska Kronor och Faktisk/360 för MTN utgivna i EUR.

### **13. FORDRINGSHAVARMÖTE**

- 13.1** Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (Fordringshavare ska vid begäran förete bevis om att denne är Fordringshavare aktuell Bankdag och begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i relevant VP-centrals avstämningsregister för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och begäran måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än en tiondel av Justerat Lånebelopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.
- 13.2** Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare och Bolaget inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 13.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnt meddelande.
- 13.3** Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.
- 13.4** Kallelsen enligt punkt 13.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.
- 13.5** Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än tjugo (20) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från dagen då kallelsen avsänts. Fordringshavarmöte för flera lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 13.6** Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta

möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.

- 13.7** Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 4 (*Rätt att agera för Fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp. Administrerande Institut äger rätt att närvara och ska oavsett närvaro tillse att det vid Fordringshavarmötet finns (i) en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet eller (ii) om avstämningsregistret förs av VPS, en lista över Fordringshavare som ska närvara vid Fordringshavarmötet.
- 13.8** Vid Fordringshavarmöte äger Fordringshavare, Utgivande Institut och Administrerande Institut, deras respektive ombud och biträden, samt behöriga företrädare för Bolaget, Bolagets revisorer samt juridiska ombud, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på Avstämningsdagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Fordringshavare ska vid begäran förete bevis om att denne var Fordringshavare aktuell Bankdag. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Administrerande Institut.
- 13.9** Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst nittio (90) procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Lånebelopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
  - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 13;
  - (c) gäldenärsbyte; och
  - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 13.10** Ärenden som inte omfattas av punkt 13.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än femtio (50) procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avståenden av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 14 (*Ändringar av villkor, m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 13.11** Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst femtio (50) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 13.9 och avseende övriga ärenden tjugo (20) procent av det Justerade Lånebeloppet

under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller på annat sätt som framgår av punkt 13.6 (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).

- 13.12** Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 13.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 13.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut fattas i de ärenden för vilka beslutsförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte.
- 13.13** Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 13.14** En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.
- 13.15** Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 13.16** Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet, och oavsett om och hur de har röstat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som har röstat, eller Fordringshavare som inte har röstat, i ett ärende ska inte vara ansvarig för skada som utfallet av ärendet vållar andra Fordringshavare.
- 13.17** På Administrerande Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger sammanlagt belopp för samtliga MTN som ägs av Koncernföretag på sådan Bankdag som anges i punkt 13.1 samt relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av MTN. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av ett Koncernföretag.
- 13.18** Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte.

Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

#### **14. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.**

**14.1** Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.

**14.2** Bolaget och Administrerande Institutet får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.

**14.3** Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 14.1 och 14.2 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*).

**14.4** Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.

**14.5** Ett beslut på Fordringshavarmöte om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos relevant VP-central (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 11.5.

**14.6** Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 14 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 11.5.

#### **15. PRESKRIPTION**

**15.1** Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. Om fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget.

**15.2** Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott i **preskriptionslagen (1981:130)**.

#### **16. MEDDELANDEN**

**16.1** Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos relevant VP-central på Avstämningsdagen före avsändandet. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.

**16.2** Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitutet på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.

**16.3** Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.

**16.4** För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

## **17. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.**

- 17.1** I fråga om de på Emissionsinstitutet ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror 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 vederbörande Emissionsinstitut själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 17.2** Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitutet om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 17.3** Föreligger hinder för Emissionsinstitutet på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 17.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 17.4** Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, eller lagen Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrumenter (såsom tillämpligt).

## **18. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**

- 18.1** Svensk rätt ska tillämpas på Lånevillkoren och samtliga icke kontraktuella förpliktelser som uppkommer i samband med tillämpning av Lånevillkoren.
- 18.2** Tvist ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

---

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Göteborg den 18 mars 2019

CASTELLUM AB (publ)

## 5. Mall för Slutliga Villkor

### **SLUTLIGA VILLKOR** **för lån nr [•]** **under Castellum AB (publ) ("Bolaget")** **svenska MTN-program**

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den 18 mars 2019 för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. Allmänna Villkor för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 16 april 2020 jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 8 i Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad ("Prospektförordningen"), ("Grundprospektet") för MTN-programmet. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats enligt artikel 8 i Prospektförordningen. Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, dess tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och dess tilläggsprospekt. Grundprospektet samt tilläggsprospekt finns att tillgå på Bolagets hemsida [www.castellum.se](http://www.castellum.se).

[Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [datum], varvid Lånebeloppet höjts med [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror] från [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror] till [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror].]

#### ALLMÄNT

1. **Lånenummer:** [•]  
(i) Tranchbenämning: [•]
2. **Lånebelopp:**  
(i) för Lånet: [•]  
(ii) för tranch [•]: [•]  
[(iii) för tranch [•] (*ange tidigare trancher*): [•]]
3. **Pris per MTN:** [•] % av Nominellt Belopp [plus upplupen ränta från och med [infoga datum] om tillämpligt]
4. **Valuta:** [SEK/EUR/NOK]
5. **Nominellt Belopp:** [SEK/EUR/NOK] [•] (Lägst [•] eller motvärdet därav i SEK eller [EUR]/[NOK])
6. **Lånedatum:** [•]
7. **Startdag För Ränteberäkning:** [•]
8. **Likviddag:** [•]
9. **Återbetalningsdag:** [•]
10. **Räntekonstruktion:** [Fast Ränta]  
[Rörlig Ränta (FRN)]



11. **Belopp på vilket ränta ska beräknas:** [Nominellt Belopp/[•]]
12. **Förtida inlösen:** [Investerares rätt till förtida inlösen (Put)]  
[Emittentens rätt till förtida inlösen (Call)]  
[Ej tillämpligt]

## BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

13. **Fast Ränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) **Räntesats:** [•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/ [•]].
- (ii) **Ränteperiod:** [SEK/EUR: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]  
[NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
- (iii) **Ränteförfallodag(ar):** [Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•]  
*(Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)*
- (iv) **Dagberäkningsmetod:** [30/360] [*Specificera*]
- (v) **Riskfaktorer:** I enlighet med riskfaktor med rubrik [*"infoga rubriken på relevant riskfaktor"*] i Grundprospektet.
14. **Rörlig Ränta (FRN):** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) **Räntebas:** [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR]  
[Den [första/sista] kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR] och [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR].]
- (ii) **Räntebasmarginal:** [+/-][•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
- (iii) **Räntebestämningdag:** [Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [•]
- (iv) **Ränteperiod:** [SEK/EUR: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag.]  
[NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
- (v) **Ränteförfallodag(ar):** Sista dagen i varje Ränteperiod, [den [•], den [•], den [•] och den [•],] första gången den [•] och sista gången [den [•]/på Återbetalningsdagen] dock att om sådan dag inte är Bankdag ska såsom Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i

- vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag.
- (vi) Dagberäkningsmetod: [Faktiskt/360] [Specificera]
- (vii) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktor med rubrik [”*infoga rubriken på relevant riskfaktor*”] i Grundprospektet.

## ÅTERBETALNING

15. **MTN med förtida lösenmöjligheter för Bolaget:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Villkor för förtida lösen: [Specificera detaljer]
16. **MTN med förtida lösenmöjligheter för Fordringshavare:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Villkor för förtida inlösen: [Specificera detaljer]
17. **Belopp till vilket MTN ska återbetalas på Återbetalningsdagen:** [•] % av [Nominellt Belopp/[•]]

## ÖVRIGT

18. **Gröna obligationer** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)  
Gröna villkor daterade [•] gäller för detta Lån.  
[Brott mot denna bestämmelse punkt 18 (Gröna Obligationer) ska inte utgöra uppsägningsgrund enligt punkt 12 i Allmänna Villkor.]
- (i) Riskfaktorer I enlighet med riskfaktor med rubrik [”*infoga rubriken på relevant riskfaktor*”] i Grundprospektet.
19. **Upptagande till handel på Reglerad Marknad:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Reglerad Marknad: [Nasdaq Stockholm/Specificera annan Reglerad Marknad]
- (ii) Uppskattnings av sammanlagda kostnader i samband med upptagande till handel: [•]
- (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: [•]
- (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel: [•]
20. **Intressen:** [Specificera/Ej tillämpligt]  
(*Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas*)
21. **Kreditbetyg för Lån:** [Specificera/Ej tillämpligt]

22. **Beslut till grund för upptagande av emissionen:** [Ej tillämpligt/I enlighet med Grundprospektet/Beslut avseende detta Lån fattades den [*infoga datum*]/Specificera]  
(*Om beslut avseende emissioner under MTN-programmet är beskrivet i Grundprospektet och denna emission är täckt av sådant beslut ska "Ej tillämpligt" användas*)
23. **Annan begränsning av samtycke till användning av Grundprospekt:** [Specificera/Ej tillämpligt]
24. **Försäljning av MTN till icke professionella investerare inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES)** [Ej tillämpligt/Tillämpligt]
25. **Utgivande Institut:** [Specificera [Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]]
- (ii) för tranch [•]: [Specificera [Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]]
- [(iii) för tranch [•] (*ange tidigare trancher*): [Specificera [Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]]
26. **Administrerande Institut:** [Specificera [Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]]
27. **Betalnings- och depåombud (IPA):** [För MTN i SEK eller EUR: Ej tillämplig]  
[För MTN i NOK: Utsedd IPA under MTN-programmet, [Nordea Bank Abp, filial i Norge]]
28. **ISIN:** [SE[•]]/[NO[•]]
29. **Uppskattat tillfört nettobelopp:** [SEK/EUR/NOK] [•] minus transaktionskostnader och avgifter
30. **Användning av tillförda medel:** [Allmän finansiering av verksamheten/I enlighet med de gröna villkoren/Specificera]

Bolaget bekräftar att ovanstående Slutliga Villkor är gällande för Lånet tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlägga kapitalbelopp och (i förekommande fall) ränta. Bolaget bekräftar vidare att alla väsentliga händelser efter den dag för detta MTN-program gällande Grundprospekt som skulle kunna påverka marknadens uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Göteborg den [datum]

**CASTELLUM AB (publ)**

## 6. Alternativa finansiella mått

### **Belåningsgrad**

Castellum använder sig av det alternativa nyckeltalet belåningsgrad. Belåningsgrad är ett nyckeltal som Castellum betraktar som relevant för investerare som vill bedöma möjlighet till utdelning, att genomföra strategiska investeringar samt bedöma koncernens möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden. Castellum definierar nyckeltalet enligt följande; räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdade fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdade fastigheter.

### **Förvaltningsresultat**

Förvaltningsresultat är ett mått som Castellum betraktar som relevant för investerare som vill bedöma kassaflödesgenereringen från den löpande förvaltningen. Förvaltningsresultatet utgör även basen för vad som årligen ska delas ut till aktieägarna – minst 50 % av förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet beräknas enligt följande; redovisat resultat med återläggning av förvärvs- och omstruktureringskostnader, omvärdering resultat stegvis förvärv, värdeförändringar samt skatt i såväl koncern som joint venture.

### **Nettoinvesteringar**

Castellum har som ett övergripande mål att uppnå 10 % tillväxt i förvaltningsresultatet kr/aktie. För att nå detta övergripande mål ska Castellum årligen nettoinvestera för minst 5 % av fastighetsvärdet. Castellum anser att måttet nettoinvesteringar är relevant för investerare som vill bedöma koncernens möjlighet att uppnå målsättningen avseende tillväxt i förvaltningsresultatet. Castellums definition av nettoinvesteringar avser förvärv jämte ny-, till- och ombyggnation med avdrag för försäljningar.

### **Räntetäckningsgrad**

Castellum använder sig av det alternativa nyckeltalet räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Castellum betraktar som relevant för investerare som vill bedöma koncernens möjlighet att genomföra strategiska investeringar samt bedöma koncernens möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden. Castellum definierar nyckeltalet enligt följande; förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto och förvaltningsresultat i joint venture i procent av räntenetto.

### **Överskottsgrad**

Castellum använder sig av det alternativa nyckeltalet överskottsgrad. Överskottsgrad definieras som driftsöverskott i procent av hyresintäkter. Castellum betraktar överskottsgraden som relevant då det visar fastigheternas driftsnettomarginal.

### **Långsiktigt substansvärde – EPRA NAV**

Castellum använder sig av det alternativa nyckeltalet långsiktigt substansvärde. Långsiktigt substansvärde definieras som redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Castellum betraktar nyckeltalet långsiktigt substansvärde som relevant då det är det samlade kapital som Bolaget förvaltar åt sina ägare.

### **Aktuellt substansvärde – EPRA NNAV**

Castellum använder sig av det alternativa nyckeltalet aktuellt substansvärde. Aktuellt substansvärde definieras som redovisat eget kapital enligt balansräkningen, justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt. Castellum betraktar nyckeltalet aktuellt substansvärde som relevant då det är det samlade kapital som Bolaget förvaltar åt sina ägare.

### **Avkastning eget kapital**

Avkastning eget kapital definieras som resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten. Avkastning eget kapital är ett nyckeltal som Castellum betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i koncernen.

### **Avkastning totalt kapital**

Avkastning på totalt kapital definieras som resultat före skatt med återläggning av finansnetto samt värdeförändring derivat i procent av under året genomsnittligt totalt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten. Avkastning totalt kapital är ett nyckeltal som Castellum betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i koncernen.

**Avkastning aktuellt substansvärde**

Avkastning aktuellt substansvärde definieras som resultat efter skatt i procent av ingående aktuellt substansvärde, men med verklig uppskjuten skatt istället för nominell skatt. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten. Avkastning på aktuellt substansvärde är ett nyckeltal som Castellum betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det samlade kapital som Bolaget förvaltar åt sina ägare.

**Avkastning långsiktigt substansvärde**

Avkastning långsiktigt substansvärde definieras som resultat efter skatt med återläggning av värdeförändring derivat samt uppskjuten skatt i procent av ingående långsiktigt substansvärde. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten. Avkastning långsiktigt substansvärde är ett nyckeltal som Castellum betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det samlade kapital som Bolaget förvaltar åt sina ägare.

**Skuldkvot**

Skuldkvot definieras som räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till driftöverskott minskat med centrala administrationskostnader. Skuldkvot är ett nyckeltal som Castellum betraktar som relevant för investerare vid deras bedömning av Castellums finansiella status utan påverkan av tillgångarnas värdeutveckling.

## 7. Beskrivning av Bolaget och Koncernen

### Bolagets historik och utveckling

Bolagets företagsnamn (tillika kommersiella beteckning) är Castellum AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556475-5550. Bolaget är ett publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 24 september 1993 med uppdrag att förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper. Bolaget är registrerat hos Bolagsverket sedan den 27 oktober 1993 och har varit börsnoterat sedan 23 maj 1997. Styrelsen har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborgs kommun där Bolagets huvudkontor är beläget.

Verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och Bolaget står under svensk jurisdiktion. När Bolaget eller något annat bolaget inom Koncernen agerar utanför Sveriges gränser styrs den aktuella handlingen och Koncernens verksamhet även av de lagar och riktlinjer som råder i det aktuella landet.

Bolaget är idag ett av de på Nasdaq Stockholm Large Cap större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgick per 31 december 2019 till ca 95 Mdkr och utgörs av kommersiella lokaler.

Bolagets adress:

Castellum AB (publ)

Östra Hamngatan 16

Box 2269, SE 403 14 Göteborg

Fax: +46 (0)31 13 17 55

E-post: [info@castellum.se](mailto:info@castellum.se)

Hemsida: [www.castellum.se](http://www.castellum.se)

Information på Bolagets webbplats ingår inte i prospektet såvida inte informationen ifråga införlivats i prospektet genom hänvisningar.

Bolagets kontaktuppgifter:

Tel: +46 (0)31 60 74 00

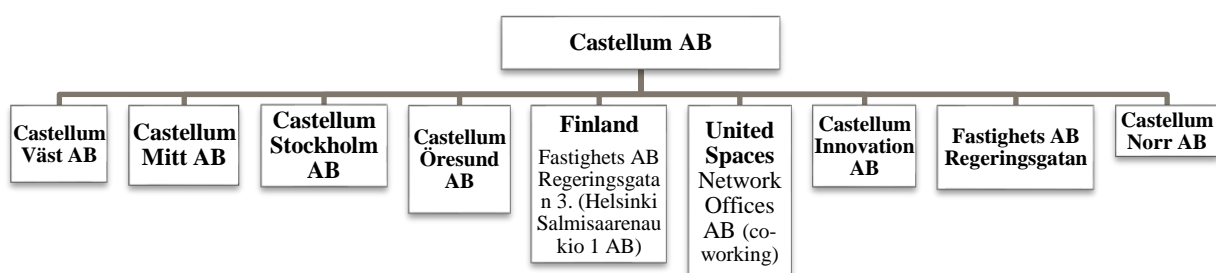
Bolagets LEI-kod:

549300GU5OHTR1T5IY68

### Koncernstruktur

Bolaget bedriver huvuddelen av sin verksamhet genom helägda dotterbolag ("Koncernbolag"). Nedan framgår Koncernen i vilken Bolaget ingår som moderbolag. Aktierna i Koncernbolagen utgör, tillsammans med långfristiga fordringar i form av reverser utfärdade av Koncernbolag vilka i huvudsak säkerställts via pantbrev, i allt väsentligt Bolagets tillgångar. Bolaget är beroende av dessa Koncernbolags förmåga att betala ränta och lämna utdelningar till Bolaget.

Bolaget har samlat hela koncernen under det gemensamma varumärket Castellum och skapat en struktur för verksamheten med fem regioner; Väst, Stockholm-Norr, Mitt, Öresund och Finland. Förvaltningen Gävle hanteras operativt inom Region Stockholm-Norr (jfr. "Castellum Stockholm AB" i nedanstående organisationsstruktur).



## Koncernledning och styrelse

### Koncernledning

I koncernledningen ingår verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, Investeringsdirektören, kommunikationsdirektören, Chef logistik i Castellum AB (publ), samt de verkställande direktörerna i regionerna. Den 1 maj 2020 tillträder Helena Dino som HR-direktör för Bolaget. Från och med det datumet kommer Helena Dino också ingå i koncernledningen. Koncernledningens adress är samma som för Bolaget. Koncernledningen utgörs vid dagen för detta Grundprospekt av:

Namn	Födelseår	Ledande befattning sedan	Befattning	Viktiga sysselsättningar utanför Emittentens verksamhet
Henrik Saxborn	1964	2006 <sup>(1)</sup>	Verkställande direktör för Castellum	Vice ordförande i European Public Real Estate Association, vice ordförande i Børsällskapet i Göteborg, styrelseledamot i BRIS och Sweden Green Building Council, samt PSP Swiss Property Ltd.
Ulrika Danielsson	1972	2006 <sup>(2)</sup>	Ekonomi- och finansdirektör för Castellum	Styrelseledamot i Alligator Bioscience AB (publ), John Mattson AB (publ) och Slättö Förvaltning AB.
Carola Lavén	1972	2019 <sup>(3)</sup>	Investeringsdirektör och vice VD	
Hans Sahlin	1968	2019	Chef Logistik	
Anna-Karin Nyman	1983	2018	Kommunikationsdirektör för Castellum	Styrelseledamot i Byggherrarna Sverige AB.
Martin Bjööm	1976	2019	Verkställande Direktör Region Stockholm-Norr	
Mariette Hilmeresson	1971	2018	Verkställande direktör för Region Väst	
Per Gawelin	1978	2018	Verkställande direktör för Region Mitt	
Ola Orsmark	1971	2014	Verkställande direktör för Region Öresund	

(1) Verkställande direktör sedan 2013.

(2) Ekonomi- och finansdirektör sedan 2014.

(3) Carola Lavén kommer att avgå från koncernledningen och lämna Bolaget i slutet av april 2020.

### Styrelse

Styrelseledamöter väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Styrelsens adress är samma som för Bolaget. Styrelsen utgörs vid dagen för detta Grundprospekts upprättande av följande åtta ordinarie ledamöter.

Namn	Födelseår	Styrelseledamot sedan	Befattning	Andra pågående uppdrag
Charlotte Strömberg	1959	2012	Styrelseordförande	Styrelseledamot i Clas Ohlson AB (publ), Kinnevik AB (publ), Skanska AB (publ) (avgående) och Sofina S.A. Ledamot i Aktiemarknadsnämnden
Per Berggren	1959	2007	Styrelseledamot	Styrelseledamot i Fasticon Kompetens Holding AB, Slättö Förvaltning AB, och SSM Holding AB
Anna-Karin Hatt	1972	2015	Styrelseledamot	VD och koncernchef i Lantbrukarnas Riksförbund (LRF). Styrelseledamot i Business Sweden och i överstyrelsen för ICC Sverige, styrelseordförande för LRF Media och för Svensk Kooperation.
Christer Jacobsson	1946	2006	Styrelseledamot	Egen verksamhet i Bergsrådet Kapital AB. Styrelseledamot i Global Challenges Foundation.
Nina Linander	1959	2014	Styrelseledamot	Styrelseordförande i AWA Holding AB och GreenIron H2 AB. Styrelseledamot i Industrivärden AB (publ) <sup>(1)</sup> , Telia Company AB (publ), Suominen Corporation och Swedavia AB (publ) (föreslagen för nyval).
Christina Karlsson Kazeem	1965	2016	Styrelseledamot	VD ETTTELVA Arkitekter. Styrelseordförande Creador AB.
Zdravko Markovski	1964	2020	Styrelseledamot	Styrelseledamot i Besqab AB (publ)
Joacim Sjöberg	1964	2020	Styrelseledamot	Styrelseledamot i Tendium Holding AB och Wästbygg Gruppen AB samt styrelsesuppleant i det egna bolaget Valhalla Corporate Advisor AB.

(1) Nina Linander kommer att avgå som styrelseledamot i Industrivärlden AB (publ) i samband med årsstämman den 24 april 2020.

(2) Nina Linander är föreslagen för omval vid årsstämma i Swedavia AB (publ) den 17 april 2020.

Ingen av medlemmarna i koncernledningen eller någon styrelseledamot har, såvitt Bolaget känner till, någon intressekonflikt vad gäller hans/hennes åtaganden gentemot Bolaget och hans/hennes privata intressen och /eller andra uppdrag.

## Externa revisorer

Bolagets revisorer väljs av årsstämman för en period om ett år. På årsstämman 2020 valdes revisionsfirman Deloitte med huvudansvarig revisor Hans Warén (medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige) som Bolagets revisor för ytterligare en period om ett år. Deloitte har varit Bolagets revisor under räkenskapsåren 2018 och 2019.

Revisorns adress och kontaktuppgifter:

Deloitte  
Södra Hamngatan 53  
Box 33  
401 20 Göteborg  
Tel +46 75 246 43 00  
[www.deloitte.com/se](http://www.deloitte.com/se)

## Större aktieägare

Per den 31 december 2019 hade Bolaget ca 57 000 aktieägare, varav andelen registrerade aktier i utlandet vid samma tidpunkt uppgick till 55%. Bolaget hade per den 31 december 2019 en direktregistrerad ägare, Rutger Arnhult, med ett innehav överstigande 10%. Vid samma tidpunkt hade två utländska ägare innehav om minst 5%, APG Asset Management och BlackRock. Ingen person utövar såvitt Bolaget känner till någon direkt eller indirekt kontroll över Bolaget. Såvitt Bolaget känner till finns det inga avtal eller motsvarande överenskommelser mellan aktieägare i Bolaget som kan leda till en förändring av kontrollen i Emittenten.



## 8. Legala frågor och kompletterande information

### Information om Grundprospektet

Grundprospektet har den 16 april 2020 godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Finansinspektionen godkänner detta Grundprospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Grundprospekt. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Grundprospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Grundprospektet är giltigt i tolv månader från datumet för godkännandet. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte vara tillämplig när Grundprospektet inte längre är giltigt.

### Ansvarsförsäkran

Bolaget ansvarar för Grundprospektets innehåll och enligt Bolagets kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I den omfattning som följer av lag ansvarar även styrelsen i Bolaget för innehållet i detta Grundprospekt och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Varken Ledarbanken eller övriga Emissionsinstitut har verifierat Grundprospektets innehåll.

### Kreditrating

Per datum för detta Grundprospekts godkännande har Bolaget ett kreditbetyg ("**Rating**") om "Baa2" med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's Investors Service ("**Moody's**"). Moody's är etablerat inom EU innan 7 juni 2010 och har registrerats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut. Lån utgivna under Bolagets MTN-program kan utges med eller utan specifik rating. Om ett lån åsätts en rating så kan den komma att avvika från ovan angivna Rating. Det framgår av respektive låns Slutliga Villkor om lånet ifråga har åsatts en rating. En rating utgör ingen rekommendation om köp, försäljning eller innehav av värdepapper, och ratingen kan när som helst komma att justeras eller dras tillbaka. Det är vars och ens skyldighet att inhämta information om aktuell Rating då den kan vara föremål för ändring.

Nedanstående tabell visar Moody's kreditbetygsskala för långfristig upplåning. Betyget Aaa är högsta betyg och innebär minimal kreditrisk, medan betyget C innebär en mycket stor kreditrisk där ett bolag vanligtvis ställt i sina betalningar och där chansen är liten att en investerare får tillbaka sin investering.

Moody's	
Aaa	"Investment Grade"
Aa1	
Aa2	
Aa3	
A1	
A2	
A3	
Baa1	
Baa2	
Baa3	
Ba1	"Non-investment Grade"
Ba2	
Ba3	
B1	
B2	
B3	
Caa1	
Caa2	
Caa3	
Ca	
C	

## Information om trender

Det har inte skett några väsentliga negativa förändringar i Emittentens framtidsutsikter sedan det senaste offentliggjorda reviderade årsbokslutet den 5 februari 2020.

Det har inte skett några betydande förändringar vad gäller Koncernens finansiella resultat sedan den 31 december 2019.

## Betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning

Inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning sedan den 31 december 2019, vilket är utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken reviderad finansiell information har offentliggjorts.

## Väsentliga avtal

Det förekommer inga väsentliga kontrakt som inte har ingåtts inom ramen för Emittentens normala verksamhet och som skulle kunna medföra att en medlem av Koncernen har en skyldighet eller rättighet som är väsentlig för Emittentens förmåga att fullgöra sina skyldigheter gentemot innehavare av MTN.

## Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

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

## Handlingar som införlivats genom hänvisning

Nedan angivna handlingar införlivas genom hänvisning och ska läsas som en del av detta Grundprospekt. Den information som framgår av de delar av nedan nämnda dokument som inte införlivas är antingen inte relevanta för investerarna eller återfinns på annan plats i Grundprospektet. Delar av webbplatser som inte uttryckligen införlivats genom hänvisning utgör inte del av Grundprospektet.

<b>Årsredovisning 2019</b>	<b>Sida</b>
Totalresultat för Koncernen	153
Balansräkning för Koncernen	154
Kassaflödesanalys	158
Redovisningsprinciper och noter	160-175
Revisionsberättelse	179-182
Finansiella nyckeltal	150-151
Övriga nyckeltal (dock ej ”Räntenivå, genomsnitt”, ”Fastighetsvärde kr/aktie”, ”Bruttouthyrning” och ”Nettouthyrning”)	151
<b>Årsredovisning 2018</b>	<b>Sida</b>
Totalresultat för Koncernen	126
Balansräkning för Koncernen	127
Kassaflödesanalys	131
Redovisningsprinciper och noter	132-147
Revisionsberättelse	151-154
Finansiella nyckeltal	123-124
Definitioner	208

### Allmänna Villkor och Mall för Slutliga Villkor

För att underlätta utökningar av Lån utgivna under tidigare prospekt införlivas (i) Allmänna Villkor av den 21 augusti 2017, samt (ii) den Mall för Slutliga Villkor som publicerats i Bolagets grundprospekt registrerat den 21 augusti 2017, 21 augusti 2018 respektive 19 mars 2019.

Bolagets räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Koncernredovisningarna för räkenskapsåren 2019 och 2018 har reviderats av Bolagets revisor. Utöver ovanstående har inga andra delar av Grundprospektet granskats av Bolagets revisor.

Länkar till införlivade handlingar:

Årsredovisning 2019: [https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/Castellum\\_AR\\_2019\\_sv.pdf](https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/Castellum_AR_2019_sv.pdf)

Årsredovisning 2018: [https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/Castellum\\_AR\\_2018.pdf](https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/Castellum_AR_2018.pdf)

Allmänna villkor och Mall för Slutliga Villkor: <https://www.castellum.se/investor-relations/finansiering/mtn-program/>

## Tillgängliga dokument

Bolagets bolagsordning och registreringsbevis finns tillgängliga på Bolagets hemsida <https://www.castellum.se/investor-relations/bolagsstyrning/>

## Intressekonflikter

Emissionsinstitut, inklusive Ledarbanken, har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Koncernen än de som följer av deras roller under MTN-programmet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan genom MTN-programmet.

## ADRESSER OCH KONTAKTUPPGIFTER

### Emittent

---

**Castellum AB (publ)**

Östra Hamngatan 16, Box 2269, SE 403 14 Göteborg  
www.castellum.se

Tel 031-60 74 00  
Fax 031-13 17 55

### Central värdepappersförvarare

---

**Euroclear Sweden AB**

Klarabergsviadukten 63, Box 191, 101 23 Stockholm  
www.euroclear.com/sv.html

Tel 08-402 90 00

**Verdipapirsentralen ASA**

Postboks 4, 0051 Oslo  
www.vps.no

Tel +47 22 63 53 00

### Ledarbank

---

**Nordea Bank Abp**

Debt Capital Markets  
Smålandsgatan 17, 105 71 Stockholm  
www.nordea.se

Tel +46 10 156 93 61

### Emissionsinstitut för köp och försäljning

---

**Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial**

Norrmalmstorg 1, Box 7523, 103 92 Stockholm  
Stockholm  
Köpenhamn

Tel 08-568 80 77  
Tel +45(0) 45 14 32 46

**Nordea Bank Abp**

Nordea Markets  
Smålandsgatan 17, 105 71 Stockholm

Tel 08-407 90 85  
Tel 08-407 91 11  
Tel 08-407 92 03

**Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)**

Large Corporates and Financial Institutions  
Kungsträdgårdsgatan 8, 106 40 Stockholm

Tel 08-506 232 19  
Tel 08-506 230 82

**Svenska Handelsbanken AB (publ)**

Handelsbanken Capital Markets  
Blasieholmstorg 11, 106 70 Stockholm  
*Handelsbanken penningmarknadsbord*  
Stockholm:  
Göteborg:  
Malmö:  
Gävle:  
Linköping:  
Regionbanken Stockholm:  
Umeå:

Tel 08-463 46 09  
Tel 08-463 46 50  
Tel 031-743 32 10  
Tel 040-24 39 50  
Tel 026-17 20 80  
Tel 013-28 91 60  
Tel 08-701 28 80  
Tel 090-15 45 80

**Swedbank AB (publ)**

Large Corporates & Institutions  
105 34 Stockholm  
MTN-Desk  
Stockholm  
Göteborg  
Malmö

Tel 08-700 99 85  
Tel 08-700 99 98  
Tel 031-739 78 20  
Tel 040-24 22 99

### Legal rådgivare till Castellum AB (publ)

---

**Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB**

Östra Hamngatan 16, Box 2235, 403 14 Göteborg

Tel 031-355 16 00