



**Grundprospekt avseende Platzer Fastigheter Holding AB (publ)s
MTN-program om 5 000 000 000 svenska kronor
eller motsvarade belopp i euro**

Ledarbank

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Emissionsinstitut

Nordea Bank Abp

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Swedbank AB (publ)

Detta grundprospekt är daterat och godkänt av Finansinspektionen den 25 augusti 2021 och är giltigt i 12 månader från detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till grundprospektet i fall det uppkommer eller uppmärksammas nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter gäller inte efter grundprospektets giltighetstid.

VIKTIG INFORMATION

Detta 5 000 000 000 svenska kronor ("kr" eller "SEK") Medium Term Note-program ("MTN-programmet") utgör en ram under vilken Platzer Fastigheter Holding AB (publ), org.nr 556746–6437 ("Platzer" alternativt "Bolaget") avser att på den svenska kapitalmarknaden från tid till annan ta upp lån i svenska kronor respektive euro ("EUR"). Lån tas upp genom utgivande av obligationer och andra löpande skuldförbindelser (gemensamt "Obligationer" eller "MTN") s.k. Medium Term Notes, med ett lägsta nominellt belopp om EUR 100 000 (eller motsvarande belopp i SEK).

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med artikel 20 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen").

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

Platzer har inte uppdragit åt annan att lämna någon utfästelse eller någon information om Platzer, något bolag i den koncern där Platzer är moderbolag ("Koncernen") eller Obligationerna med annan innebörd än vad som framgår av detta Grundprospekt. Om sådan information skulle lämnas av annan, ska mottagaren inte anta att denna har godkänts av Platzer eller annat bolag eller någon person inom Koncernen och mottagaren bör inte heller förlita sig på sådan information av annan anledning.

En investering i MTN är förenat med vissa risker (se avsnittet "Riskfaktorer" nedan). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget och relevant MTN, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Grundprospekt samt eventuella tillägg till detta Grundprospekt. Varken offentliggörandet av detta Grundprospekt eller några andra transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att informationen i detta Grundprospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av detta Grundprospekt eller att det inte har förkommit någon förändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i detta Grundprospekt kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till Grundprospekt i Prospektförordningen.

Viss finansiell och annan information som presenteras i Grundprospektet har avrundats för att göra information lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma.

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 kunna göra en ändamålsenlig utvärdering av (i) MTN, (ii) möjligheter och risker i samband med en investering i MTN samt (iii) information som finns, eller är infogad genom hänvisning, i detta Grundprospekt eller eventuella tillägg;
- (ii) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att, mot bakgrund av sin egen finansiella situation, kunna utvärdera en investering i MTN samt den inverkan som en sådan investering kommer att ha på investerarens totala investeringsportfölj;
- (iii) ha tillräckliga finansiella medel och likvida tillgångar för att kunna bära de risker som en investering i MTN medför, inbegripet då lånebelopp eller ränta betalas i en eller flera valutor eller då valutan för lånebelopp eller ränta avviker från investerarens valuta;
- (iv) till fullo förstå villkoren för MTN och vara väl förtrogen med beteedet hos relevanta index och finansiella marknader; samt
- (v) vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av rådgivare) möjliga scenarion för ekonomiska, räntenivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen och möjligheterna att bära riskerna med investeringen

Det har inte vidtagits någon åtgärd för att möjliggöra ett erbjudande av Obligationerna i något annat land än Sverige. Grundprospektet får inte distribueras, och Obligationerna får inte erbjudas, i något land där distributionen eller erbjudandet kräver ytterligare prospekt, översättning, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller som på annat sätt strider mot reglerna i ett sådant land. Den som innehar Grundprospektet eller Obligationer måste därför själv informera sig om och iaktta eventuella restriktioner. Särskilt bör observeras att Obligationerna inte har och inte kommer att registreras enligt U.S. Securities Act från 1933, såsom denna har ändrats, och därför inte får erbjudas eller säljas i USA eller till, direkt eller indirekt, amerikanska personer eller personer bosatta i USA, förutom i enlighet med vissa undantagsbestämmelser.

I förhållande till varje emission av Obligationer kommer en målmarknadsbedömning att göras för Obligationerna och lämpliga distributionskanaler för Obligationerna kommer att bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar Obligationerna (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 Obligationerna (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 Ledarbanken eller någon av Emissionsinstitutet som medverkar vid emissionen av Obligationer är en producent av sådana Obligationer. Varken Ledarbanken, Administrerande Institut eller någon av Emissionsinstitutet eller något av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

Definierade termer och begrepp

Ord och uttryck som används i Grundprospektet har den innebörd som framgår av avsnittet "Allmänna villkor" ("Allmänna Villkor") om inte annat framgår av sammanhanget. Grundprospektet ska läsas tillsammans med de dokument som införlivas genom hänvisning, eventuella tillägg till Grundprospektet samt tillämpliga slutliga villkor ("Slutliga Villkor"). Vidare, i detta Grundprospekt avser "Mkr" miljoner svenska kronor och "Mdkr" avser miljarder svenska kronor.

Framåtriktad information

Grundprospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Platzers aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att Platzers framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer" nedan. Framåtriktad information i detta Grundprospekt gäller endast per dagen för Grundprospektets offentliggörande. Platzer lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning.....	3
Beskrivning av MTN-program för Platzer	4
Risikfaktorer	12
Allmänna villkor för lån upptagna under Platzer Fastigheter Holding AB (publ)s MTN-program	22
Mall för slutliga villkor	45
Information om Platzer	49
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor.....	52
Övrig information	55
Handlingar införlivade genom hänvisning.....	57
Adresser.....	59

BESKRIVNING AV MTN-PROGRAM FÖR PLATZER

Allmänt

Platzer har etablerat MTN-programmet för att emittera MTN upp till ett totalt belopp om högst SEK 5 000 000 000 (alternativt motsvarande belopp i EUR) eller sådant annat belopp som Emissionsinstitutet och Platzer överenskommer i enlighet med de Allmänna Villkoren. MTN kan emitteras med en löptid om lägst ett år och vänder sig till investerare på den svenska kapitalmarknaden eller kapitalmarknaden i annat land som Emissionsinstitutet och Platzer överenskommer. MTN kan emitteras i SEK och EUR med fast ränta eller rörlig ränta eller som nollkuponglån utan ränta. MTN får inte emitteras till lägre Nominellt Belopp än EUR 100 000 (alternativt motsvarande belopp i SEK). Det förekommer inte några överlåtelsebegränsningar under de Allmänna Villkoren för MTN.

Platzer har utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) som ledarbank ("**Ledarbanken**") och tillsammans med Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) till emissionsinstitut ("**Emissionsinstitutet**"). Ytterligare emissionsinstitut kan komma att utses eller utträda.

Intertrust Sweden AB ("**Agenten**") är agent för innehavare av MTN emitterade under MTN-programmet. Även utan särskilt uppdrag från innehavarna av MTN är Agenten, eller den person Agenten sätter i sitt ställe, med stöd av villkoren för MTN berättigad att i allt som rör MTN, såväl vid domstol som exekutiv myndighet, företräda Fordringshavarna i förhållande till Platzer.

Allmänna och slutliga villkor

MTN under MTN-programmet lyder under de Allmänna Villkoren samt tillämpliga Slutliga Villkor och kan ges ut i enlighet med tillämpliga Gröna Villkor. De Allmänna Villkoren är standardiserade och gäller för alla MTN som emitteras under MTN-programmet. Tillämpliga Slutliga Villkor tas fram för varje emission av MTN på basis av mallen för Slutliga Villkor (se avsnitt Mall för Slutliga Villkor). Tillämpliga Slutliga Villkor måste därför alltid läsas tillsammans med de Allmänna Villkoren och mot bakgrund av tillämpliga Gröna Villkor. I vissa fall kommer de tillämpliga Slutliga Villkoren att bestämma huruvida en viss bestämmelse i de Allmänna Villkoren ska vara tillämplig för den emitterade serien MTN. Slutliga Villkor reglerar bland annat Lånedatum, räntemekanism, och Återbetalningsdag.

Slutliga Villkor som upprättas i anledning av ett erbjudande till allmänheten av MTN eller MTN som avses upptas till handel på reglerad marknad kommer att lämnas in för registrering hos Finansinspektionen så snart som möjligt och om möjligt innan eventuell period för erbjudandet börjar löpa och allra senast innan ansökan om upptagande till handel av MTN på reglerad marknad görs. Sådana Slutliga Villkor kommer även att offentliggöras på Platzers hemsida, www.platzer.se.

Gröna MTN

Platzer kan komma att emittera gröna obligationer under detta MTN-program vilka ska vara förenliga med de Gröna Villkoren som finns publicerade på Platzers hemsida www.platzer.se och som gäller vid tidpunkten för först infallande Lånedatum avseende respektive Lån. De Gröna Villkoren kan från tid till annan komma att uppdateras, bland annat för att reflektera förändringar i Green Bond Principles

("GBP") och "best practice" på marknaden. De Gröna Villkor som var gällande vid Lånedatumet för visst Lån kommer dock alltså att gälla för sådant Lån, oavsett ändringar i de Gröna Villkor som sker efter det Lånedatumet. Platzer har tillsett att ett Oberoende Institut lämnar ett utlåtande (*second opinion*) avseende det Gröna Ramverket, vilket finns tillgängligt på Platzers hemsida. Det Oberoende Institutets utlåtande utgör inte en del av detta Grundprospekt och är inte heller en rekommendation om att köpa, sälja eller behålla MTN. Utlåtandet gäller endast för det Gröna Ramverket för Finansiering och per datumet för utlåtet, och inte för Platzer eller för utgivna Lån. Om Platzer inte skulle uppfylla de åtaganden som görs i de Gröna Villkoren utgör detta inte en grund för Fordringshavare att säga upp Lån varför det således inte i en sådan situation föreligger någon rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation.

Form för MTN

MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som för Fordringshavares räkning registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och ansluts till Euroclear Sweden AB.

Status för MTN

Platzers betalningsförpliktelser enligt MTN medför rätt till betalning för Fordringshavare åtminstone jämsides (*pari passu*) med Platzers övriga betalningsförpliktelser som inte är efterställda eller säkerställda, förutom förpliktelser som enligt tvingande lag har bättre förmånsrätt.

Prissättning av MTN

Priset för MTN kan inte anges på förhand utan fastställs i samband med den faktiska emissionen utifrån rådande marknadsförhållanden. MTN kan emitteras till par eller till över- eller underkurs i förhållande till det tillämpliga Nominella Beloppet. Den eventuella ränta som bestäms för MTN är avhängig flera faktorer varav gällande placeringar med motsvarande löptid är en sådan faktor.

Kreditvärdering (rating)

Rating är det betyg som en låntagare kan erhålla från ett oberoende kreditbedömningsinstitut på sin förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Denna förmåga kallas kreditvärdighet. Ett kreditbetyg är således inte en rekommendation att köpa, sälja eller inneha MTN och kan när som helst ändras eller återkallas. Den som avser investera i MTN bör inhämta aktuell information om rating då den kan vara föremål för ändring. Om MTN som ges ut under MTN-programmet får ett kreditvärdighetsbetyg kommer det att anges i Slutliga Villkor.

Platzer tilldelades den 28 juni 2021 kreditvärdighetsbetygen BBB- (långsiktigt), N-1 (kortsiktigt) samt stabila utsikter från kreditvärdighetsinstitutet Nordic Credit Rating (NCR). NCR är ett kreditvärderingsinstitut registrerat i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut. En redogörelse för Nordic Credit Ratings betygsskala återfinns nedan. Mer information om kreditbetyg, samt aktuell analys, finns på Nordic Credit Ratings hemsida, www.nordiccreditrating.com.

Nordic Credit Rating – Betygsskala - Långsiktigt¹

AAA	BBB +	B
AA +	BBB	B -
AA	BBB -	CCC
AA -	BB +	CC
A +	BB	C
A	BB -	D/SD
A -	B +	

¹ Ratingkategorierna AA till B är vid behov modifierade med plus (+) och minus (-) för att visa dess relativa position inom ratingkategorin.

Finansiella åtaganden

Platzer har enligt de Allmänna Villkoren ett finansiellt åtagande att ha en viss soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Om Platzer eller MTN uppnår visst kreditbetyg från kreditbedömningsinstituten Moody's, Standard & Poor's, Fitch eller NCR upphör Platzers åtagande att uppfylla dessa finansiella åtaganden.

Upptagande till handel på reglerad marknad

Ansökan om upptagande till handel på reglerad marknad av Lån kan komma att göras om så anges i tillämpliga Slutliga Villkor. För Lån som avses upptas till handel enligt tillämpliga Slutliga Villkor kommer Platzer självt eller genom Administrerande Institutets försorg ansöka om detta vid Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad och vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge Lånet är utelöpande, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

Fordringshavarmöte

Agenten får och ska på begäran från Bolaget, Administrerande Institut eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån, sammankalla ett Fordringshavarmöte. Agenten ska skicka kallelse till Fordringshavarmöte till varje Fordringshavare inom fem Bankdagar från att det mottagit sådan begäran. Datum för Fordringshavarmötet ska vara tidigast 15 och senast 30 Bankdagar från datum för kallelse. Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande vid, och oberoende av om och hur de har röstat på mötet.

Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 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;
- (c) gäldenärsbyte; och

(d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.

Ärenden som inte omfattas av punkterna (a)-(d) ovan kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 50 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet.

Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkterna (a)-(d) ovan och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).

Preskription

Rätten till betalning av kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Platzer. 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 preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

Tillämplig lag

Svensk lag ska tillämpas på Allmänna Villkor och Slutliga Villkor. Tvist rörande lånevillkoren ska avgöras vid svensk domstol och Stockholms tingsrätt som första instans.

Produktbeskrivning

Nedan följer en beskrivning av vanliga konstruktioner och termer som förekommer vid utgivande av Lån under MTN-programmet. Konstruktionen av varje Lån framgår av tillämpliga Slutliga Villkor som ska läsas tillsammans med de Allmänna Villkoren.

Räntekonstruktioner

Fast ränta

För Lån med Fast ränta löper Lånet med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

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

Rörlig ränta – FRN (Floating Rate Notes)

För Lån med Rörlig Ränta löper Lånet med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas på respektive Räntebestämningdag av Administrerande Institut.

Räntesatsen utgörs av Ränthebasen med tillägg av Ränthebasemarginalen för samma period. Om beräkningen av Räntheatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntheatsen anses vara noll.

Ränta som upplupit under en Räntheperiod erläggs i efterskott på respektive Räntheförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor.

Ränthebasen för MTN i Svenska Kronor är STIBOR och för MTN i Euro är EURIBOR.

"STIBOR" definieras som:

(a) den räntesats som beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Reuters sida "STIBOR=Q" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida);

(b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Räntheperioden 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 Räntheperioden; eller

(c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under 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 Räntheperioden.

"EURIBOR" definieras som:

(a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet 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 Räntheperioden;

(b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Räntheperioden 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 Ränteperioden; eller

(c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränteperioden.

Ränta som betalas på MTN emitterade under MTN-programmet kan beräknas med hjälp av referensvärdena STIBOR och EURIBOR. Referensvärdena tillhandahålls av Swedish Financial Benchmark Facility AB, ett dotterbolag till Global Rate Set Systems (STIBOR) och European Money Market Institute (EURIBOR). Vid utfärdande av detta Grundprospekt är Swedish Financial Benchmark Facility AB inte registrerade i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med art. 36 i Benchmarkförordningen medan European Money Market Institute är registrerad. Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännandet av detta Grundprospekt, är övergångsbestämmelserna i art. 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga, enligt vilka Swedish Financial Benchmark Facility AB ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering (eller ansöka om likvärdighet, erkännande eller godkännande om referensvärdet tillhandahålls av en administratör som är belägen i ett tredjeland).

Lån utan ränta

Om Lånet är specificerat som ett Nollkupongslån enligt tillämpliga Slutliga Villkor ska Lånet löpa utan ränta. Nollkupongslån kan utfärdas till par eller till underkurs eller överkurs och lösas in till ett belopp per MTN motsvarande nominellt belopp eller andel därav.

Dagberäkning

För Lån under MTN-programmet kan följande konventioner för dagberäkning av ränta användas.

30/360

Året består av 360 dagar som fördelas på tolv månader om vardera 30 dagar. Och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden.

Faktisk/360

Det faktiska antalet dagar i Ränteperioden delat med 360.

Interpolering

Bestämning av ränta inom två kända variabler enligt vad som beskrivs i Slutliga Villkor

Återbetalning av kapitalbelopp och betalning av ränta

Lån förfaller till betalning på den relevanta Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta. Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag, i vilket fall ränta för MTN med Rörlig Ränta belöper fram till och med den faktiska återbetalningsdagen och ränta för MTN med Fast Ränta belöper till den ursprungliga Återbetalningsdagen.

Fordringshavares rätt till förtida inlösen

Varje Fordringshavare har rätt att kräva återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på en Reglerad Marknad eller om en fysisk eller juridisk person (som inte är befintliga huvudägare) kontrollerar aktier som representerar mer än 50 procent av aktiekapitalet eller rösträtterna i Platzer, har möjlighet att utse en majoritet av Platzers styrelseledamöter eller har möjlighet att bestämma innehållet i väsentliga affärsmässiga beslut i Platzer.

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. För MTN som är Nollkupongslån ska istället ett belopp per MTN beräknat i enlighet med punkt 11.7(b) i de Allmänna Villkoren erläggas. Återköpsdagen ska infalla tidigast 20 och senast 60 Bankdagar efter att meddelande om att Bolagets aktier har upphört att vara upptagna till handel på en reglerad marknad avsänts till Fordringshavare.

Uppsägning av lån

Agenten ska:

- (i) om så begärs skriftligt av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Lånebelopp under relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Agenten och 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 förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Agenten 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 Bankdagar;

- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan eller avseende användandet av emissionslikviden inte fullgör sina förpliktelser eller åtaganden enligt Lånevillkoren avseende något Lån under detta MTN-program, under förutsättning att Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom 15 Bankdagar;
- (c) (i) 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 10 Bankdagar;

(ii) annat lån till Koncernföretag förklaras uppsagt till betalning i förtid till följd av en uppsägningsgrund (oavsett karaktär); eller

(iii) Koncernföretag inte inom 10 Bankdagar efter den dag då Koncernföretag mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som Koncernföretag ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån eller åtaganden som berörs gemensamt uppgår till minst SEK 25 000 000 eller motvärdet därav i annan valuta;
- (d) tillgångar som ägs av ett Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 15 000 000 utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom 30 Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
- (e) Koncernföretag ställer in sina betalningar;
- (f) Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande;
- (g) Koncernföretag försätts i konkurs;
- (h) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation; eller
- (i) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag.

Begreppet "**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.

Agenten får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt ovan genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning.

RISKFAKTORER

Nedan beskrivs riskfaktorer som, var och en för sig eller tillsammans, bedöms vara väsentliga för Platzter. Riskfaktorerna inkluderar risker som är relaterade till Bolaget, dess verksamhet och bransch samt risker relaterade till MTN. Om de händelser som beskrivs i riskfaktorerna inträffar skulle det kunna påverka Platzers möjligheter att fullgöra sina förpliktelser att betala ränta och kapitalbelopp på utgivna MTN. Bolagets bedömning av väsentligheten av varje riskfaktor baseras på sannolikheten för att risken inträffar och förväntade negativa effekter. Den riskfaktor som bedöms mest väsentlig presenteras först i respektive kategori, medan efterkommande riskfaktorer presenteras utan inbördes rangordning.

RISKER RELATERADE TILL PLATZER, DESS VERKSAMHET OCH BRANSCH

Verksamhet- och branschrelaterade risker

Risker relaterade till makroekonomiska faktorer

Platzer är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter, främst kontor och logistik/industri, i Göteborgsområdet. Per den 30 juni 2021 ägde Koncernen 70 fastigheter varav tre är delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag motsvarande ett totalt fastighetsvärde om 24 386 Mkr exklusive intresseföretag. Platzter är exponerad mot makroekonomiska faktorer såsom konjunktur, ränteläge, inflation, tillväxt samt den allmänna ekonomiska utvecklingen på marknaden. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, vilken är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och påverkar därmed vakansgrader och hyresnivåer, framförallt vad gäller kommersiella lokaler. Platzers verksamhet är koncentrerad till Göteborg, och Platzter är därför särskilt beroende av den regionala utvecklingen i Göteborgsområdet (se även "*Risker relaterade till koncentrationen i fastighetsbeståndet*" nedan). Göteborg har en stark koppling till exportberoende verksamheter och är därmed delvis beroende av den globala konjunkturen. En makroekonomisk faktor som är särskilt betydelsefull är förväntningar om framtida inflation, eftersom inflationsförväntningar typiskt sett påverkar räntan vilket i sin tur har stor påverkan på Platzers finansnetto (se även "*Ränterisk*" nedan). Om någon av de ovanstående riskerna skulle materialiseras skulle det kunna få en negativ effekt på Koncernens nettoomsättning, rörelseresultat och dess finansiella ställning.

Risker relaterade till koncentrationen i fastighetsbeståndet

Platzers fastighetsbestånd är koncentrerat till kommersiella lokaler i Göteborgsområdet. En negativ utveckling på lokalhyresmarknaden och/eller transaktionsmarknaden i Göteborgsområdet skulle därför kunna drabba Platzter särskilt hårt. På motsvarande sätt skulle en försämrad marknad för kontor och logistik/industri kunna drabba Platzter särskilt hårt, även om marknaden för andra typer av fastigheter inte försämrats i motsvarande mån. Av det totala värdet av Koncernens fastighetsbestånd per den 30 juni 2021 var 75 procent hänförligt till kontor, 16 procent hänförligt till industri/logistik och nio procent till projekt. Efterfrågan på kontor, logistik- och industrilokaler påverkas främst av konjunkturen och sysselsättningsgraden, men kan även påverkas av strukturella samhällstrender såsom till exempel att fler arbetar hemifrån i större utsträckning (se även "*Risker relaterade till coronapandemin*" nedan). Även trenden med urbanisering, som historiskt har varit en tydlig trend i Göteborg, och förekomsten av stora infrastrukturella projekt som skapar jobb och vid färdigställande

ökar arbetsmarknadens upptagningsområde har betydelse för kontorshyresmarknaden i Göteborg, och minskad urbanisering respektive en minskning av större infrastrukturella projekt i relevanta områden skulle kunna leda till en minskad efterfrågan på Platzers fastigheter. För logistiklokaler har e-handels tillväxt och digitalisering stor inverkan på efterfrågan. Om någon av de ovanstående riskerna skulle materialiseras skulle det kunna få en negativ effekt på Koncernens nettoomsättning och rörelseresultat, och dess finansiella ställning.

Risker relaterade till coronapandemin

Vissa verksamheter har påverkats negativt av coronapandemin (utbrottet av Covid-19), inklusive några av Platzers hyresgäster, och har som ett resultat upplevt tillfälliga eller mer bestående ekonomiska svårigheter eller kan komma att göra det i framtiden. I ett kortare perspektiv innebär coronapandemin risker kopplade till svårigheter för hyresgäster att betala hyran i tid, vilket kan leda till att de därmed tvingas ansöka om uppskov eller efterfråga hyresrabatter. Under 2020 lämnade Platzer hyresrabatter motsvarande 0,4 procent av Koncernens totala hyresintäkter för året. Under perioden 1 januari-30 juni 2021 lämnades hyresrabatter motsvarande 0,2 procent av Koncernens totala hyresintäkter under perioden. Coronapandemin har lett till en minskad efterfrågan på vissa typer av fastigheter medan efterfrågan på andra typer av fastigheter har ökat, en utveckling som kan vara tillfällig eller bestå under en längre tid. Under 2020 ökade den allmänna vakansgraden för kontor i Göteborgsområdet, vilket delvis bedöms vara en konsekvens av coronapandemin och delvis en konsekvens av utbudsökning, från 5,8 procent till 8,9 procent. Per den 30 juni 2021 uppgick vakansgraden för kontor i Göteborgsområdet till 9,5 procent. Coronapandemin har varit en drivande faktor bakom en ökad e-handel och har påskyndat den digitala transformeringen i samhället, vilket innebär ökad efterfrågan på logistiklokaler. Utbudet av moderna logistiklokaler är dock litet i Göteborgsområdet och detaljplanelagd mark i attraktiva områden är fortsatt begränsat, vilket gör det svårt att fullt ut möta efterfrågan på logistikfastigheter och det är inte säkert att Platzer kan parera en minskad efterfrågan av kontorsfastigheter genom en ökad efterfrågan på logistikfastigheter. Det finns risk att coronapandemin även på längre sikt kommer att förändra människors beteenden, till exempel finns det en risk att trenden om mindre kontorsyta per anställd förstärks av ett ökat och mer långvarigt hemarbete. Vid händelse av en mer utdragen pandemi skulle hyresnivåer och fastighetsvärden kunna sjunka samt i sin tur få inverkan på framtida finansieringsmöjligheter och finansieringskostnader. Om efterfrågan på lokaler skulle minska avsevärt framöver skulle det kunna påverka Platzers ännu ej uthyrda ytor i pågående utvecklingsprojekt. Om någon av de ovanstående riskerna skulle materialiseras skulle det kunna få en negativ effekt på Koncernens nettoomsättning och rörelseresultat, och dess finansiella ställning.

Risker relaterade till värdeförändringar i fastighetsbeståndet

Värdering av fastighetsbeståndet sker genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedöms. Fastigheterna värderas internt kvartalsvis i samband med varje bokslut genom en tioårig kassaflödesmodell på samtliga fastigheter. Vid varje årsskifte genomförs även en extern värdering av ett urval fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet. Den externa värderingen utförs på minst 30 procent av fastighetsbeståndets värde och görs i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Per den 30 juni 2021 uppgick det totala värdet av Koncernens fastighetsbestånd till 24

386 Mkr. Platzers samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastigheterna redovisas därmed i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighets specifika omständigheter som vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer som direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Även om förvaltningsfastigheternas värdeförändringar inte påverkar Platzers kassaflöde direkt kan betydande minskningar av det verkliga värdet av förvaltningsfastigheterna få en väsentlig negativ inverkan på Platzers resultat. Om någon av de ovanstående riskerna skulle materialiseras skulle det kunna få en negativ effekt på Koncernens resultat, och dess finansiella ställning.

Risker relaterade till hyresintäkter och uthyrningsgrad samt koncentration av hyresgäster

Platzers intäkter påverkas främst av hyresnivåer, fastigheternas uthyrningsgrad och av hyresgästernas betalningsförmåga. Såväl uthyrningsgraden som hyresnivåerna påverkas i sin tur framförallt av konjunkturutvecklingen, befolkningstillväxten och utbudet av motsvarande lokaler. Under perioden 1 januari-30 juni 2021 uppgick de sammanlagda hyresintäkterna i Koncernen till cirka 589 Mkr, och i slutet av perioden uppgick Koncernens ekonomiska uthyrningsgrad till 91 procent. Hyresintäkter består oftast av bashyra samt olika tillägg, och justeras i regel i linje med den årliga förändringen i konsumentprisindex. Om den årliga förändringen i konsumentprisindex blir negativ kan det leda till att delar av Platzers hyresuppräkningskopplat till index uteblir. Om Platzers hyresgäster inte skulle kunna fullgöra sina betalningsåtaganden i enlighet med deras hyresavtal, till exempel om de skulle gå i konkurs, kan det leda till att Platzers får minskade hyresintäkter, högre vakansgrader och minskat fastighetsvärde. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter är även relaterad till avtalsstrukturen, och denna risk ökar ju större andel av enskilt stora hyresgäster som finns i fastighetsbeståndet. Minskade hyresintäkter riskerar att leda till en negativ resultatpåverkan och även att Koncernens fastigheter värderas lägre. Under perioden 1 januari-30 juni 2021 motsvarade Platzers 20 största hyresavtal cirka 32 procent av Koncernens totala hyresintäkter, och den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen vid periodens slut var 41 månader. Per den 30 juni 2021 hade Platzers totalt 715 lokalhyreskontrakt. Om flera av Platzers större hyresgäster skulle välja att säga upp sina hyresavtal och Platzers inte lyckas hitta nya hyresgäster att ersätta dem med skulle det kunna få en negativ effekt på Koncernens hyresintäkter och resultat, och dess finansiella ställning.

Risker relaterade till fastighetskostnader

Platzers fastighetskostnader består främst av drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Driftkostnaderna består till stor del av taxebundna kostnader för bland annat el, sophämtning, vatten och värme. Driftkostnaderna varierar vanligtvis mellan olika kvartal, och påverkas av faktorer som till exempel inflation eller svåra väderförhållanden, vilka kan leda till, och har historiskt lett till, betydligt högre kostnader under specifika kvartal. Flera av dessa tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket minskar Platzers möjlighet att påverka priserna. Underhållskostnaderna är främst hänförliga till åtgärder som syftar till att upprätthålla standarden på Platzers fastighetsbestånd på lång sikt. Oförutsedda och omfattande reparationer kan också påverka resultatet negativt och leda till högre underhållskostnader. Under perioden 1 januari-30 juni 2021 uppgick Koncernens sammanlagda

fastighetskostnader till cirka 138 Mkr. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i eller omförhandling av hyresavtal kan de få en negativ effekt på Koncernens resultat, och dess finansiella ställning.

Risker relaterade till projektverksamheten

Platzer driver utvecklingsprojekt som utförs av externa byggbolag, vilket gör att Platzer är beroende av tillgången till externa leverantörer och entreprenörer samt att sådana tjänster erbjuds till acceptabla priser. Dessutom medför Platzers beroende av externa leverantörer vissa projektrelaterade risker såsom förseningar, konstruktionsfel, dolda eller andra fel, skador och föroreningar, vilka skulle kunna leda till att Platzers hyresgäster har rätt till ersättning från Platzer eller har möjlighet att säga upp sina hyresavtal i förtid. Per den 30 juni 2021 hade Platzer totalt sex större pågående utvecklingsprojekt varav tre rapporteras som intresseföretag. För att kunna genomföra ekonomiskt lönsamma fastighetsrelaterade utvecklingsprojekt krävs att Platzer kan behålla och rekrytera nödvändig expertis inom områden såsom byggkonstruktion, ingenjörsvetenskap, produktion och försäljning, att nödvändiga tillstånd erhålls och att avtal med externa byggbolag ingås till förmånliga villkor. Utvecklingsprojekten är även beroende av att finansiering uppbärs på för Platzer godtagbara villkor och att det finns tillgång till fastigheter för nyproduktion i attraktiva områden. Utvecklingsprojekt kan försenas till följd av att leverantörer inte levererar i tid eller att entreprenörer inte kan slutföra projekt som planerat, vilket kan leda till att Platzers hyresgäster inte kan tillträda deras lokaler vid utsatt datum. Det kan i sin tur medföra att hyresinbetalningar skjuts upp eller att Platzer får lägre hyresintäkter än förväntat, vilket kan få en negativ inverkan på Koncernens förväntade resultat. Vidare kan projektarbeten dra högre kostnader än ursprungligen förväntat, vilket kan medföra ökade kostnader för Koncernen i den mån sådana kostnader inte kan kompenseras.

Fastighetstransaktioner

I Platzers affärsidé ingår att genomföra fastighetstransaktioner, vilket innefattar förvärv och försäljning av fastigheter. Det finns risk att Platzer inte hittar lämpliga fastigheter att förvärva samt att Platzer inte lyckas finansiera fastighetsförvärv eller inte lyckas avyttra fastigheter på villkor som är fördelaktiga för Platzer. Konkurrensen om eftertraktade fastigheter är stor och i de fall där Platzer lyckas identifiera lämpliga fastigheter att förvärva finns det en risk för att transaktionen inte genomförs.

Vidare är ägande och förvärv av fastigheter förenat med risker som kanske inte identifierats avseende förvärvade bolag, som antingen kan ha sin grund i bristande information eller att antaganden som legat till grund för transaktionen visar sig vara felaktiga. Det kan till exempel vara svårt att integrera verksamheter, hyresgäster kan gå förlorade i samband med förvärv, det förvärvade bolagets redovisning kan vara felaktig eller så kan det förvärvade bolaget bli föremål för oförutsedda miljörättsliga eller skatterättsliga anspråk. Sådana osäkerheter kan resultera i förseningar eller ökade eller oförväntade kostnader för transaktionen eller att den förvärvade fastighetens värde är lägre än förväntat. Vid fastighetstransaktioner finns det vidare en risk för att Platzer inte uppnår den förväntade direktavkastningen. Dessutom kan investerings- och projektkostnader bli högre än förväntat till följd av exempelvis förseningar, oförutsedda händelser, förändringar i regelverk eller stadsplaner, avvikelser från projektberäkningar eller oförutsedda strukturella problem som medför ytterligare kostnader.

Platzer kan komma att sälja fastigheter i dess fastighetsbestånd av flera anledningar, till exempel för att anpassa fastighetsportföljen efter aktuell efterfrågan eller för att finansiera investeringar i nya eller befintliga fastigheter. Platzer är därför beroende av en likvid fastighetsmarknad. Det finns en risk att Platzer får svårigheter att avyttra fastigheter vid rätt tidpunkt eller till villkor som är gynnsamma för Platzer på grund av illikviditet på fastighetsmarknaden.

Om någon av de ovanstående riskerna skulle materialiseras skulle det kunna få en negativ effekt på Koncernens resultat, och dess finansiella ställning.

Risk att nyckelpersoner lämnar

Platzer är beroende av erfaren och kvalificerad personal i hela verksamheten och nyckelpersoner återfinns bland såväl koncernledning som bland övriga medarbetare. Per den 31 december 2020 hade Platzer 86 medarbetare och personalomsättningen var sju procent under perioden 1 januari-31 december 2020. Det finns en risk att Platzer över tid inte kan rekrytera tillräckligt med kvalificerade personer eller ersätta nyckelpersoner som lämnar, vilket skulle kunna leda till lägre effektivitet, högre kostnader och sämre kundrelationer. Detta skulle i sin tur kunna leda till sämre lönsamhet och resultat.

Risker kopplat till tvister eller rättsliga förfaranden

Platzers koncernföretag kan bli part i tvister eller rättsliga förfaranden kopplade till den normala verksamheten. Det kan till exempel vara tvister med hyresgäster eller med motparter i samband med fastighetstransaktioner, och de kan uppkomma till följd av exempelvis avtalsbrott, fel i fastigheter, garantier eller miljökrav vilka kan leda till att Platzer blir betalningsskyldigt. Utöver betalningskrav direkt kopplade till en tvist riskerar tvister att bli långdragna processer som påverkar den dagliga verksamheten eller kundrelationer negativt. Det är ofta svårt att förutsäga utgången av tvister och risken finns att utgången i en tvist inte kan täckas fullt ut av Platzers försäkringar. Eventuella tvister eller rättsliga förfaranden kan få negativ effekt på Platzers verksamhet och resultat, och dess finansiella ställning.

Legala risker och risker relaterade till regelefterlevnad

Risker relaterade till ändrad lagstiftning och skatt

Platzers verksamhet är föremål för svensk och EU-rättslig lagstiftning, men även regelverk och föreskrifter avseende byggnadsplaner och planläggning, byggnadsstandarder, säkerhets- och skyddsregler, hälso- och miljöregler, uthyrnings- och hyreslagstiftning. Lagstiftning och andra regelverk förändras ofta över tid och det finns en risk för att Platzer inte kan uppfylla sådana förändrade krav utan att behöva vidta betydande åtgärder och lägga ned betydande kostnader. Att anpassa Platzers verksamhet till framtida legala förutsättningar kan medföra ökade kostnader, vilket i sin tur kan få negativ effekt på Platzers löpande verksamhet och resultat.

Fastighetsskatt är en kostnadspost för Platzer och förändringar i fastighetsskatten, i den mån kostnader för fastighetsskatt inte kan föras vidare till hyresgästen, liksom bolagsskatt och övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka Platzers verksamhet negativt. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på pålagornas och bidragens storlek och förekomst. Skattesatser kan förändras i framtiden och andra ändringar kan ske i de statliga och kommunala systemen som påverkar

fastighetsägandet. Lagar och andra regler om beskattning har historiskt varit föremål för frekventa ändringar. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Platzers framtida skattesituation påverkas negativt.

Miljörisk

Platzers förädling av fastigheter bedöms ske i normal omfattning och hanteras löpande av förvaltningen. I samband med förädling av fastigheter kan föroreningar påträffas på fastigheter och i byggnader i samband med till exempel ombyggnation. Fastigheter påverkar miljön vid dess uppförande, löpande skötsel och den verksamhet som bedrivs på fastigheten. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling kan den som förvärvat fastigheten bli ansvarig för efterbehandling i vissa situationer. Om det upptäcks föroreningar på en fastighet som Platzer förvärvat finns således en risk att krav kan riktas mot Platzer för sanering av föroreningen för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Om Platzer skulle åläggas ett sådant ansvar riskerar det att ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat, och dess finansiella ställning.

Finansiella risker

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att refinansiering av ett lån som förfaller ej är genomförbart, eller risken att refinansiering måste ske vid ogynnsamma marknadslägen till ofördelaktiga räntevillkor. Koncernens räntebärande nettoskuld uppgick per den 30 juni 2021 till 12 013 Mkr, varav 3 826 Mkr förfaller inom 12 månader räknat från den 30 juni 2021. Fastighetsägande är en kapitalintensiv verksamhet som förutsätter en väl fungerande kreditmarknad. Platzer är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande finansiering när dess löptid upphör samt att kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis fastighetsförvärv och utvecklingsprojekt. Tillgången till finansiering påverkas bland annat av Platzers finansiella ställning, dess uppfyllande av finansiella åtaganden som belånings- och räntetäckningsgrad, samt allmänna förutsättningar på bank- och kapitalmarknaden. Platzer har i gällande låneavtal villkor som innebär åtaganden och krav som måste efterlevas, så kallade kovenanter. Det finns en risk att Platzer inte kan erhålla nödvändig lånefinansiering, eller att lånefinansiering inte kan erhållas på villkor som är godtagbara för Platzer, till exempel på grund av rådande villkor på bank- och kapitalmarknaden. Om denna risk skulle förverkligas skulle det kunna få en negativ inverkan på Koncernens likviditet, och dess finansiella ställning.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar Koncernens nettoresultat negativt. Platzers verksamhet finansieras främst av eget kapital, upplåning från kreditinstitut och obligationslån. Räntekostnader är Platzers enskilt största kostnadspost. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler, samt av vilken strategi Platzer väljer för räntebindning. Upplåningen, som typiskt sett är räntebärande, exponerar Platzer för risken att nivån på marknadsräntor och tillämpliga marginaler

ökar. Platzer uppskattar att en förändring av marknadsräntan med en procentenhet per den 31 december 2020 skulle medföra en resultat effekt om -48/0 Mkr. Det asymmetriska utfallet beror på begränsade möjligheter för Platzer att tillgodogöra sig negativ ränta till följd av s.k. räntegolv i vissa kreditavtal. Platzers genomsnittliga ränta inklusive löften för utnyttjade krediter uppgick per den 30 juni 2021 till 1,91 procent, och den genomsnittliga kapitalbindningstiden på låneavtalen uppgick per samma datum till 2,2 år. Andelen lån, inklusive effekter av tecknade räntederivat, med ränteförfall under de kommande 12 månaderna uppgick per den 30 juni 2021 till 53 procent. Höjda marknadsräntor som i betydande grad påverkar Platzers räntekostnader skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens resultat och kassaflöde, och dess finansiella ställning. Ränteförändringar påverkar också värderingen av de derivatkontrakt som Platzer ingått för att hantera sin ränterisk eftersom dessa derivatkontrakt kvartalsvis värderas, och där en negativ värdeförändring får en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att Platzer saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder, såsom räntor och amorteringar. Tillgång till likvida medel är en förutsättning för Platzers verksamhet och tillgången påverkas bland annat av Platzers finansiella ställning och allmänna förutsättningar på bank- och kapitalmarknaden. Per den 30 juni 2021 uppgick Koncernens tillgängliga likvida medel till 171 Mkr. Därutöver fanns ej utnyttjade checkräkningskrediter om 100 Mkr samt beviljade och utnyttjade kreditfaciliteter om 2 130 Mkr, varav 380 Mkr var byggnadskreditiv. Det finns en risk att Platzer inte kan säkra tillgång till likvida medel genom upplåning eller på andra sätt, eller att likvida medel endast kan erhållas på ofördelaktiga villkor. Om Platzer inte skulle ha tillräcklig likviditet för att kunna uppfylla sina betalningsåtaganden skulle det kunna få en negativ effekt på Koncernens verksamhet och finansiella ställning.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen gentemot Platzer. Platzers kreditrisk innefattar att hyresgäster inte betalar sina hyresfordringar eller vid placering av likvida medel. Kreditrisk uppstår också vid användande av finansiella derivat för bland annat räntesäkring. Om en motpart inte fullgör sina finansiella förpliktelser skulle det kunna få en negativ effekt på Koncernens resultat och likviditet, och dess finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL OBLIGATIONER UTGIVNA UNDER MTN-PROGRAMMET

MTN är strukturellt efterställda borgenärer till övriga Koncernföretag och efterställda säkerställd skuld

Platzer är beroende av övriga Koncernföretag för att kunna erlagga betalningar under MTN. För att Platzer ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det därför att Koncernföretag har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Platzer. MTN kommer inte att vara säkerställda och inget Koncernföretag kommer att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN.

Platzer och Koncernföretag kommer därutöver att ha skulder till andra borgenärer som i stor utsträckning är säkerställd. Om Koncernföretag blir föremål för konkurs kommer dess borgenärer att

ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Platzer, i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare i Koncernföretaget, har rätt till utbetalning av eventuella resterande medel. Fordringshavarna är därmed strukturellt efterställda fordringshavare i Koncernföretag, i tillägg har fordringshavare med säkerhet för sin fordran i Bolaget rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. Fordringshavarna har ingen säkerhet i Platzers tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Platzers konkurs.

I de Allmänna Villkoren finns en så kallad negativklausul. Negativklausulen innebär bland annat att Platzer åtar sig att inte ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet för marknadslån utgivna av Platzer. Det är dock tillåtet för Platzer och Koncernföretag att ställa säkerhet till en kreditgivare för annat än marknadslån, även om kreditgivaren i sin tur kommer att använda fordran på Platzer eller Koncernföretaget, och tillhörande säkerhet, som säkerhet för marknadslån som kreditgivaren i sin tur upptar. Så är fallet till exempel för marknadslån utgivna av Svensk Fastighetsfinansiering AB och liknande strukturer för finansiering kan i framtiden komma att användas.

Risk relaterad till MTN:s räntekonstruktion

Riskerna relaterade till MTN varierar beroende på lånekonstruktion och löptid för MTN. Det finns en risk att förändringar i ränteläget kan påverka värdet på MTN, vilket skulle kunna resultera i att innehavare av MTN förlorar en del av sin investering.

Ränta på MTN med rörlig ränta beräknas efter en räntesats som motsvarar räntebasen med tillägg eller avdrag för räntebasmarginalen. Räntebasen är rörlig. En negativ förväntan på marknaden om vilken nivå räntebasen kommer att fastställas till riskerar därför att sänka marknadsvärdet på MTN samt att minska nivån på ränteutbetalningarna under MTN.

Ränta på MTN med fast ränta beräknas efter en på förhand fastställd räntesats. Placering i MTN med fast ränta innebär risk för att senare ändringar i marknadsräntorna negativt kan påverka värdet av MTN. Generellt gäller även att längre löptid på värdepappren kan innebära högre risk.

MTN kan ges ut med nollkupongs konstruktion och därmed ges ut till en kurs understigande nominellt belopp. För sådana MTN gäller att ingen ränta betalas ut under löptiden och att investeraren endast erhåller det nominella beloppet i slutet av löptiden. Marknadsräntan är normalt styrande för marknadsvärdet av en MTN och om marknadsräntan ökar finns risk för att marknadsvärdet av en MTN minskar.

Risker förenade med gröna MTN

Vad som utgör gröna MTN avgörs med hänsyn till kriterierna i de gröna villkor (de "**Gröna Villkoren**") som framgår av Platzers gröna ramverk för finansiering (det "**Gröna Ramverket för Finansiering**"), enligt dess lydelse på Lånedatumet för visst Lån. Det finns en risk för att gröna MTN enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Det är varje investerares skyldighet att inhämta aktuell information om risker och principer för gröna MTN.

Såväl de Gröna Villkoren som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter Lånedatumet för visst Lån, vilket kan medföra förmånligare villkor för Lån för efterkommande Fordringshavare eller strängare

krav för Bolaget. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet till godo.

Europeiska Parlamentet och rådet har antagit en förordning om ett EU-omfattande klassificeringssystem eller "**taxonomi**" som ska underlätta för företag och investerare att fatta informerade beslut om hållbara investeringar och EU-kommissionen kommer genom delegerade akter att fastställa tekniska standarder inom ramen för förordningen (förordningen och de delegerade akterna benämns nedan tillsammans "**Taxonomiförordningen**"). Taxonomiförordningen börjar delvis att tillämpas från den 31 december 2021 och för att finansiella instrument ska få marknadsföras som "gröna" enligt Taxonomiförordningen kan dessa behöva uppfylla strängare krav än vad som framgår av det Gröna Ramverket för Finansiering. För Platzner kan Taxonomiförordningen i praktiken komma att innebära att vissa investerare kommer uppställa som krav att de MTN som de investerar i måste uppfylla kriterierna i Taxonomiförordningen, och att de MTN som ges ut under GBP inte kommer ses som tillräckligt miljömässigt hållbara och därför åsättas ett lägre värde. De närmare konsekvenserna av detta är svårbedömda vid datumet för detta Grundprospekt.

Fordringshavare har ingen rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation om MTN upphör att klassificeras som gröna eller om Platzner inte skulle följa de Gröna Villkoren. Det kan vidare inte garanteras att gröna MTN vid var tid uppfyller samtliga förutsättningar i GBP, Taxonomiförordningen, EU Green Bonds Standard eller andra motsvarande principer eller standarder. I enlighet med rekommendationerna i GBP (i dess lydelse per juni 2018) bör ett utomstående och oberoende institut (det "**Oberoende Institutet**") i ett utlåtande (second opinion) bedöma hur det Gröna Ramverket för Finansiering överensstämmer med GBP. Ett sådant utlåtande är avgränsat till en bedömning av det Gröna Ramverket för Finansierings överensstämmelse med relevanta standarder för hållbarhet och gröna obligationer, exempelvis GBP, samt Platzners mål och ambitioner avseende hållbarhet. Om Platzner inte uppfyller skyldigheter avseende rapportering och användning av nettolikviden från MTN finns det en risk för att det Oberoende Institutet ändrar eller återkallar opinionen vilket kan påverka värdet av MTN och även leda till att MTN inte tillåts vara noterade på marknadsplatser som är avsedda specifikt för gröna och hållbara tillgångar. Risken för att det Oberoende Institutet ändrar eller återkallar sitt utlåtande kan också få konsekvenser för vissa investerare med investeringsmandat att investera i gröna tillgångar.

Andrahandsmarknaden

MTN som emitteras under MTN-programmet kommer inte nödvändigtvis att innehas av flera Fordringshavare och inte heller nödvändigtvis handlas i någon omfattning. Varje MTN som emitteras under MTN-programmet kommer ha ett minsta nominellt belopp om EUR 100 000 (eller ett motsvarande belopp i SEK). Notering av en serie MTN på reglerad marknad kommer inte att ha föregåtts av någon ordnad handel för MTN och en notering, på särskilda marknadsplatser inrättade för gröna och hållbara tillgångar eller annars, kan vägras eller dras tillbaka utan att Fordringshavare har några särskilda rättigheter till kompensation, återköp eller återbetalning av MTN eller annat. Det finns därför risk för att en fungerande andrahandsmarknad för MTN inte kommer att uppstå eller kvarstå. Transaktionskostnaderna för handel i MTN kan även visa sig vara höga. Fordringshavare riskerar därför att inte kunna handla med MTN till för dem acceptabla villkor. En investering i MTN ska därför endast

görs av investerare som kan stå risken att en fungerande andrahandsmarknad inte uppstår och därför kan behöva inneha MTN till Återbetalningsdagen.

Benchmarkförordningen

Processen för hur, EURIBOR, STIBOR och andra referensräntor bestäms har varit omdebatterad på senare tid och detta har resulterat i ett antal lagstiftningsåtgärder varav vissa redan implementerats och andra är på väg att implementeras. Det största initiativet på området är Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014 ("**Benchmarkförordningen**") som trädde ikraft den 1 januari 2018 och som reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. I och med att förordningen endast tillämpats en begränsad tidsperiod kan inte dess effekter fullt ut bedömas. Det finns dock en risk att Benchmarkförordningen kan komma att påverka hur vissa referensräntor bestäms och utvecklas. De ökade administrativa kraven, och de därtill kopplade regulatoriska riskerna, kan leda till att aktörer inte längre kommer vilja medverka vid bestämning av referensräntor, att ramverk eller metodologier för att bestämma referensräntor förändras 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.

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR LÅN UPPTAGNA UNDER PLATZER FASTIGHETER HOLDING AB (PUBL)S MTN-PROGRAM

Följande allmänna villkor ("**Allmänna Villkor**") ska gälla för lån som Platzer Fastigheter Holding AB (publ) (org. nr 556746-6437) ("**Bolaget**") emitterar på kapitalmarknaden under avtal som ingåtts den 25 augusti 2021 mellan Bolaget och Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) om MTN-program ("**MTN-program**") genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Medium Term Notes*.

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.

"**Agent**" är Intertrust (Sweden) AB, org.nr. 556625-5476, eller annan agent vilken kan komma att ersätta denne som Agent enligt bestämmelserna i punkt 17 (*Byte av Agent*).

"**Agentavtalet**" är avtalet mellan Agenten och Bolaget avseende Agentens uppdrag i enlighet med Lånevillkoren.

"**Avstämningsdag**" är 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.

"**Bankdag**" är 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.

"**Belåningsgrad**" är Koncernens räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde (inklusive värde för fastigheter som rubriceras som tillgång för försäljning) vid varje Kvartalsdag enligt offentliggjorda räkenskaper för Koncernen per relevant Kvartalsdag.

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

- (a) 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
- (b) om beräkningsgrunden "**Faktisk/360**" anges som tillämplig ska beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

"Efterlevandeintyg" är det intyg som Bolaget ska leverera till Agenten i förhållande till relevant Kvartalsdag och följer utformningen i enlighet med mallen under avsnitt *"Mall för Efterlevandeintyg"*.

"Emissionsinstitutet" är Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ), samt varje annat emissionsinstitut som av Euroclear Sweden erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i VPC-systemet 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 informationssystemet 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;
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärde (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som de Europeiska Referensbankerna 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 kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen 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 utses av Administrerande Institut och som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR.

"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 12 (*Fordringshavarmöte*).

"Huvudägarna" är var och en av Ernström & C:o AB, org.nr. 556226-0603, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, org.nr. 558500-8039 och Länsförsäkringar Skaraborg - ömsesidigt, org.nr. 566000-6866.

"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 lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.

"Kvartalsdag" är den 31 mars, den 30 juni, den 30 september och den 31 december.

"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, enligt Slutliga Villkor, 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 och som utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program.

"Nominellt Belopp" är det belopp för varje MTN som anges i Slutliga Villkor.

"Referensbanker" är de Emissionsinstitut (eller Emissionsinstituts relevanta filial) som är utsedda under detta MTN-program och som kan agera referensbank för att kvotera STIBOR eller (ii) om inget eller endast ett Emissionsinstitut anger STIBOR (såsom tillämpligt) sådana ersättande banker som vid aktuell tidpunkt uppger räntesats för STIBOR (såsom tillämpligt) och som utses av Administrerande Institut.

"Reglerad Marknad" är en reglerad marknad såsom definieras i Direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument (eller rättsakt som ersätter eller kompletterar detta direktiv).

"Räntetäckningsgrad" är resultat efter finansiella intäkter och tomträttsavgäld dividerat med räntekostnader för Koncernen (exklusive realiserade värdeförändringar derivat och värdeförändringar hänförligt till intresseföretag) avseende den 12-månadersperiod som avslutas på relevant Kvartalsdag enligt offentliggjorda räkenskaper för Koncernen per relevant Kvartalsdag.

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

"Soliditet" är Koncernens eget kapital dividerat med Koncernens balansomslutning vid varje Kvartalsdag enligt offentliggjorda räkenskaper för Koncernen per relevant Kvartalsdag.

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

"STIBOR" är:

- (a) den räntesats som beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Reuters sida "STIBOR=Q" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida);
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden 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 Ränzteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränzteperioden.

"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-konto" är det värdepapperskonto hos Euroclear Sweden enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument i vilket (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.

"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 Thomson 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).

1.3 Ytterligare definitioner såsom Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebas marginal, Räntebestämningdag, Ränteförfallodag/ar, Ränzteperiod 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 eller Euro 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 i enlighet med Lånevillkoren 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.
- 2.5 För varje Lån ska upprättas Slutliga Villkor vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga Lånevillkor för Lånet.

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 hanteras av Euroclear Sweden.
- 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 Agenten har rätt att erhålla information från Euroclear Sweden om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med avsnitt 11 (*Uppsägning av lån*) och avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*). Agenten ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.
- 3.5 Bolaget ska om detta krävs för att Agenten ska erhålla information enligt punkt 3.4 ovan utfärda nödvändig fullmakt till personer anställda hos Agenten (såsom anges av Agenten) för att dessa personer självständigt ska kunna erhålla information från det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret. Bolaget får inte återkalla sådan fullmakt förutom om Agenten instruerar eller lämnar sitt godkännande till Bolaget.

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.
- 4.3 Agenten behöver endast översiktligt granska en fullmakt eller en annan behörighetshandling och har rätt att utgå från att den är vederbörligen utfärdad och giltig, så länge Agenten inte har faktisk kunskap om motsatsen.

5 BETALNINGAR

- 5.1 Betalning avseende MTN utgivna i Svenska Kronor ska ske i Svenska Kronor och avseende MTN utgivna i Euro ska ske i Euro.
- 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 Euroclear Sweden som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 5.3 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag.
- 5.4 Skulle Euroclear Sweden 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.
- 5.5 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden på grund av hinder för Euroclear Sweden ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7.2.
- 5.6 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive Euroclear Sweden hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

6 RÄNTA

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

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

(a) Fast Ränta

Om Lån är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) 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 Lånet 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 Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period. Om beräkningen av räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska räntesatsen anses vara noll.

Kan räntesats inte bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 20.1 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 att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet 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.

(c) Nollkupongslån

Om Lånet är specificerat som Nollkupongslån ska Lånet löpa utan ränta.

6.3 Ränta beräknas och utgår till och med respektive Ränteförfallodag.

6.4 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 Ränteförfallodagen.

6.5 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.

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 respektive EURIBOR för MTN utgivna i Euro under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två (2) procentenheter. STIBOR respektive EURIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilket 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 (2) procentenheter. Dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.

- 7.2 Beror dröjsmålet på hinder för Emissionsinstitutet, Agenten eller Euroclear Sweden 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 respektive EURIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR respektive EURIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar).
- 7.3 Om beräkningen av räntesatsen enligt punkt 7.1 eller punkt 7.2 innebär ett värde lägre än noll, ska räntesatsen anses vara noll.

8 ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP

- 8.1 Lån förfaller till betalning med dess Nominella Belopp, 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:
- (a) aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på den Reglerade Marknaden vid Nasdaq Stockholm AB eller annan Reglerad Marknad; eller
 - (b) 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 uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, och som inte är eller inkluderar Huvudägarna, direkt eller indirekt, vid någon tidpunkt:
 - (i) förvärvar eller kontrollerar, direkt eller indirekt, aktier som representerar mer än 50 procent av aktiekapitalet eller rösträtterna i Bolaget; eller

- (ii) genom avtal eller på annat sätt själv (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att utse en majoritet av Bolagets styrelseledamöter; eller
- (iii) genom avtal, rösträtt eller på annat sätt ensam (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att bestämma innehållet i väsentliga affärsmässiga beslut i Bolaget.

9.2 Det åligger Bolaget att så snart som praktiskt möjligt efter det att Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 9.1 meddela Fordringshavarna om detta genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 19 (*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 tjugo (20) och senast sextio (60) Bankdagar efter att 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). För MTN som är Nollkupongslån ska istället ett belopp per MTN beräknat i enlighet med punkt 11.7 erläggas.

9.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget (dvs ha kommit Bolaget tillhanda) senast tio (10) Bankdagar före Återköpsdagen.

10 SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

10.1 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.

10.2 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.

10.3 Finansiella åtaganden

- (a) Bolagets finansiella åtaganden är att (i) Soliditeten alltid ska uppgå till minst 25 procent, (ii) Belåningsgraden får inte överstiga 70 procent samt (iii) Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5x.
- (b) För det fall:
 - (i) Bolaget erhåller ett kreditbetyg som lägst motsvarar BBB- från något av kreditbedömningsinstituten Moody's, Standard & Poor's, Fitch eller Nordic Credit Rating ("NCR") ska denna punkt 10.3 ej tillämpas för något Lån så länge sådan kreditrating föreligger ("Ratinghändelse för Bolaget"), eller
 - (ii) ett Lån erhåller ett kreditbetyg som lägst motsvarar BBB- från något av kreditbedömningsinstituten Moody's, Standard & Poor's, Fitch eller NCR ska denna punkt 10.3 ej tillämpas för sådant Lån så länge sådan kreditrating föreligger ("Ratinghändelse för Lån").
- (c) Bolaget ska (i) publicera kvartals- och årsrapporter på Bolagets hemsida; (ii) tillse att Soliditet, Belåningsgrad samt Räntetäckningsgrad framgår av samtliga Bolagets publicerade kvartals- och årsrapporter; samt (iii) så snart finansiella rapporter publicerats (kvartalsvis) ska Bolaget överlämna Efterlevandeintyg avseende Soliditeten, Belåningsgraden och Räntetäckningsgraden till Agenten. För det fall en Ratinghändelse för Bolaget inte föreligger vid den aktuella tidpunkten alternativt en Ratinghändelse för Lån i förhållande till samtliga utestående Lån inte föreligger vid den aktuella tidpunkten ska Efterlevandeintyget, för att bekräfta att de finansiella åtaganden har blivit uppfyllda, innehålla de siffror och grunder som Soliditeten, Belåningsgraden och Räntetäckningsgraden har beräknats utifrån.

10.4 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 i (b) ovan).

För undvikande av tvivel ska ingenting i denna bestämmelse förhindra Bolaget eller Koncernföretag att indirekt ställa säkerhet för Marknadslån som upptas av Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) (org. nr 556985-7229) under dess svenska MTN-program.

10.5 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.

10.6 Upptagande av nya Marknadslån i andra Koncernföretag

Bolaget ska tillse att annat Koncernföretag än Bolaget inte upptar nya Marknadslån. Detta avsnitt 10.6 ska inte hindra Bolaget eller annat Koncernföretag från att förvärva bolag med redan utgivna Marknadslån.

10.7 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 och ska av Bolaget utan anfordran tillställas Agenten.

11 UPPSÄGNING AV LÅN

11.1 Agenten ska (i) om så begärs skriftligen av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Agenten och 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 Agenten 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 eller i punkterna "Gröna Obligationer" och "Användning av tillförda medel" i Slutliga Villkor inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån, under förutsättning att, om rättelse är möjlig, Bolaget skriftligen uppmanats av Agenten att vidta rättelse och

rättelse inte skett inom femton (15) Bankdagar (för undvikande av tvivel ska bristande fullgörande av finansiella åtaganden enligt punkt 10.3 inte anses möjlig att rätta):

- (c)
- (i) 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 tio (10) Bankdagar;
 - (ii) annat lån till Koncernföretag förklaras uppsagt till betalning i förtid till följd av en uppsägningsgrund (oavsett karaktär); eller
 - (iii) Koncernföretag inte inom tio (10) Bankdagar efter den dag då Koncernföretag mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som Koncernföretag ställt för annans förpliktelse,

under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån eller åtaganden som berörs under punkten (c)(i)-(iii), gemensamt uppgår till minst SEK 25 000 000 eller motvärdet därav i annan valuta;

- (d) tillgångar som ägs av ett Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 15 000 000 utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom trettio (30) Bankdagar från dagen för utmättningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
- (e) Koncernföretag ställer in sina betalningar;
- (f) Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande;
- (g) Koncernföretag försätts i konkurs;
- (h) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation; eller
- (i) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag.

Begreppet "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.

- 11.2 Agenten får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 11.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett

Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 11.1.

- 11.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Agenten i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 11.1 skulle inträffa eller om Bolaget i något avseende inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende något Lån. I brist på sådan underrättelse äger Agenten utgå ifrån att sådan omständighet inte har inträffat, förutsatt att Agenten inte har faktisk vetskap om sådan omständighet. Agenten är inte skyldig att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 11.1 föreligger.
- 11.4 Bolaget ska vid de tidpunkter Agenten anser det skäligen nödvändigt tillställa Agenten ett intyg rörande förhållanden som behandlas i punkt 11.1 Bolaget ska vidare lämna Agenten de närmare upplysningar som Agenten skäligen kan komma att begära rörande sådana förhållanden som behandlas i punkt 11.1 samt på begäran av Agenten tillhandahålla alla de handlingar som kan vara av betydelse härvidlag.
- 11.5 Om Agenten underrättats av Bolaget eller det annars står klart för Agenten att en uppsägningsgrund föreligger ska Agenten inom fem (5) Bankdagar underrätta Fordringshavarna därom och ska skyndsamt söka Fordringshavarnas instruktion om relevant Lån ska förklaras förfallet till betalning genom att sammankalla ett Fordringshavarmöte i enlighet med avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*). Agenten ska dock alltid äga rätt till skäligt rådrum för att avgöra om en inträffad omständighet utgör en uppsägningsgrund eller inte.
- 11.6 Om en uppsägningsgrund enligt Agentens bedömning har upphört före det att Lånet sägs upp enligt punkt 11.1 ovan eller om Agenten anser att Fordringshavarnas beslut inte fattats i behörig ordning, är Agenten inte skyldig att verkställa uppsägningen, såvida inte Fordringshavarna skriftligen försäkrar att hålla Agenten skadeslös och ställer för Agenten godtagbar säkerhet för förbindelsen.
- 11.7 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 11.1 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:

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 enlighet med Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 för MTN utgivna i Svenska Kronor eller Euro.

12 FORDRINGSHAVARMÖTE

- 12.1 Agenten får och ska på begäran från Bolaget, Administrerande Institut eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Agenten och 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.
- 12.2 Agenten 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 12.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Agenten ska även utan dröjsmål skriftligen, för kännedom, underrätta Utgivande Institut om detta meddelande.
- 12.3 Agenten 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 Agenten att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.
- 12.4 Kallelsen enligt punkt 12.2 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.
- 12.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 12.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Agenten föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som Agenten skäligen 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.
- 12.7 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. Agenten äger rätt att närvara och ska tillse att det vid

Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.

- 12.8 Vid Fordringshavarmöte äger Bolaget, Fordringshavare och Agenten, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Det kan beslutas att Bolaget endast får närvara under en del av Fordringshavarmötet. 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. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Agenten.
- 12.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 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 12;
 - (c) gäldenärsbyte och
 - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 12.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.9 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 13 (*Ändringar av villkor m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 12.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst femtio (50) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.9 och avseende övriga ärenden tjugo (20) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).

- 12.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Agenten kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 12.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 12.11 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.
- 12.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget, Agenten, Emissionsinstitut, Administrerande Institut eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 12.14 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.
- 12.15 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.
- 12.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har röstat för ett beslut ska inte vara ansvarig för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 12.17 Agentens skäliga kostnader och utlägg i anledning av ett Fordringshavarmöte, inklusive skälig ersättning till Agenten, ska betalas av Bolaget i enlighet med Agentavtalet.
- 12.18 På Agentens begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla Agenten ett intyg som anger sammanlagt belopp för samtliga MTN som ägs av Koncernföretag på sådan Bankdag som anges i punkt 12.1 samt relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av MTN. Agenten ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av ett Koncernföretag.
- 12.19 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 19 (*Meddelanden*). Agenten ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.
- 12.20 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Agenten föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmöte 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 förfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.

13 ÄNDRING AV VILLKOR M.M.

- 13.1 Bolaget, Emissionsinstitutet och Agenten får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 13.2 Bolaget, Administrerande Institut och Agenten får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 13.3 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 13.1 till 13.2 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 13.4 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinhållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 13.5 Ett beslut 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 Euroclear Sweden (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 10.7 (Tillhandahållande av Lånevillkor).
- 13.6 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 13 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 19 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 10.7 (Tillhandahållande av Lånevillkor). Beslutet ska även publiceras på Agentens hemsida.

14 FÖRDELNING AV BETALNINGAR

- 14.1 Alla betalningar från Bolaget avseende Lånet i enlighet med Lånevillkoren efter att uppsägning skett enligt avsnitt 11 (*Uppsägning av Lån*) ska fördelas i följande ordning:
- (a) *i första hand*; för betalning av utestående avgifter, kostnader, utgifter och förluster (jämt ränta) som Agenten eller person å dess vägnar ådragit sig i enlighet med Agentavtalet, till följd av en uppsägning enligt avsnitt 11 (*Uppsägning av Lån*), i anledning av ett Fordringshavarmöte eller annars med anledning av att Agenten fullgjort sina skyldigheter eller utövat sina rättigheter enligt Lånevillkoren;
 - (b) *i andra hand*; för betalning till Fordringshavarna pro rata av upplupen men obetald ränta avseende MTN;
 - (c) *i tredje hand*; för återbetalning till Fordringshavarna pro rata av utestående kapitalbelopp avseende MTN;
 - (d) *i fjärde hand*; för betalning pro rata av andra kostnader och belopp som är utestående under Lånevillkoren; samt
 - (e) *i femte hand*; betalning av eventuellt överskott till Bolaget eller annan berättigad person.

15 AGENTENS RÄTT ATT FÖRETRÄDA FORDRINGSHAVARNA

- 15.1 Genom att förvärva en MTN befullmäktigar varje Fordringshavare Agenten att i samtliga frågor med anknytning till MTN företräda Fordringshavarna. Agenten är således utan särskild fullmakt eller samtycke från Fordringshavarna och utan att i förväg underrätta Fordringshavarna berättigad att företräda Fordringshavarna såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet, i alla situationer och ärenden med anknytning till Lånevillkoren, och Lånet.
- 15.2 På begäran av Agenten ska Fordringshavare utfärda för ändamålet nödvändig rättegångsfullmakt eller annan fullmakt för Agenten eller den Agenten sätter i sitt ställe. Agenten är inte skyldig att företräda Fordringshavare som inte efterkommer sådan begäran om att ställa ut en sådan fullmakt.
- 15.3 Fordringshavare har inte rätt att på annat sätt än som framgår av Lånevillkoren, självmant vidta några åtgärder för att kräva betalning av utestående belopp under Lånet, eller vidta åtgärder för att likvidera, ansöka om försättande i konkurs eller liknande åtgärder såvitt avser Bolaget och inte heller vidta några andra rättsliga åtgärder såsom att väcka talan avseende Lånet vid domstol eller vid myndighet, i annat fall än om (i) Agenten visar sig sakna talerätt för Fordringshavarna i rättsligt förfarande rörande Lånet, (ii) om Agenten instruerats av Fordringsinnehavarna i enlighet med Lånevillkoren att vidta viss åtgärd men underlåter att vidta sådan åtgärd inom rimlig tid (förutsatt att Agentens underlåtenhet inte orsakats av att den aktuella Fordringshavaren inte efterkommit en begäran om fullmakt enligt punkt 15.2 ovan) eller (iii) om det rör individuella Fordringshavares anspråk enligt avsnitt 9 (*Ägarförändring*).
- 15.4 Agenten har rätt till avgifter för dess arbete och bli ersatt för kostnader, förluster och anspråk riktad mot den i enlighet med vad som framgår av Lånevillkoren och Agentavtalet och Agentens åtaganden under Lånevillkoren är avhängig att sådana avgifter och ersättningar erläggs i enlighet med Agentavtalet.
- 15.5 Agenten ska inte ha någon redovisningsskyldighet gentemot någon Fordringshavare med avseende på belopp som mottagits för egen del.
- 15.6 Agenten har rätt att förlita sig på varje garanti, meddelande eller handling som Agenten uppfattar att vara äkta, korrekt och tillräckligt auktoriserad/-t och varje utfästelse lämnad av styrelseledamot, firmatecknare eller anställd hos Bolaget med avseende på någon fråga som rimligen kan antas ligga i dennes vetskaper eller kontroll att kunna verifiera.

16 AGENTENS UPPGIFTER

- 16.1 Agenten har till uppgift att företräda Fordringshavarna i enlighet med vad som anges i Lånevillkoren och så länge någon MTN är utestående ska Agenten uteslutande agera i Fordringshavarnas intresse och inte var förpliktad att iaktta några andra intressen eller agera i enlighet med instruktioner från annan, om inte annat uttryckligen anges i Lånevillkoren.

- 16.2 Agenten är dock inte ansvarig för Lånevillkorens eller andra dokumentets innehåll, legala giltighet eller verkställbarhet.
- 16.3 Agenten ska publicera den senaste versionen av Allmänna Villkor och Slutliga Villkor för varje MTN på sin hemsida.
- 16.4 Agenten ska ha för sina uppgifters utförande erforderlig kompetens och erfarenhet, organisation och tillgängliga resurser samt relevant ansvarsförsäkring. Agenten ska utföra sina uppgifter med tillbörlig skyndsamhet och yrkeskunnighet och har rätt att för Fordringshavarnas räkning vidta de åtgärder inklusive ingå avtal med bindande verkan som Agenten bedömer nödvändiga för att upprätthålla, skydda, frisläppa och verkställa rättigheterna enligt Lånevillkoren.
- 16.5 Agentens uppgifter under Lånevillkoren är uteslutande administrativa till sin natur och Agenten agerar enbart i enlighet med Lånevillkoren och efter instruktion från Fordringshavarna såvida inget annat framgår av Lånevillkoren. Agenten är i synnerhet inte en rådgivare (juridisk, finansiell eller annan) till Fordringshavarna eller någon annan person och ett råd, en bedömning eller en tolkning är inte bindande för Fordringshavarna.
- 16.6 Agenten har alltid rätt att, på Bolagets bekostnad, anlita extern rådgivare eller expertis, i den utsträckning det skäligen behövs för utförandet av Agentens uppdrag enligt Lånevillkoren och/eller relaterade dokument. Bolaget ska betala alla kostnader för externa rådgivare eller expertis inklusive (men inte enbart) (i) efter inträffandet av en uppsägningsgrund, eller (ii) i syftet att undersöka om (A) en omständighet som Agenten rimligtvis tror kunna leda till en uppsägningsgrund, (B) en omständighet hänförlig till Bolaget som Agenten rimligen tror kunna vara till nackdel för Fordringshavarnas intressen under Lånevillkoren eller (iii) i enlighet med vad som annars överenskommit mellan Agenten och Bolaget.
- 16.7 Om den kostnad, förlust eller det ansvar som Agenten enligt sin skäligen bedömning kan komma att ådra sig (inklusive Agentens avgifter) genom att handla i enlighet med Fordringshavarnas instruktion, eller genom att handla på eget initiativ, inte kommer att täckas av Bolaget, kan Agenten underlåta att handla i enlighet med sådana instruktioner eller företa sådan handling på eget initiativ tills sådan ersättning som Agenten skäligen kan begära (eller tillräcklig säkerhet för detta) erbjudits.
- 16.8 Agenten ska inte vara skyldig att göra eller underlåta att göra något som, enligt Agentens bedömning rimligen innebär ett brott mot eller står i strid med någon lag eller annan föreskrift eller något sekretessåtagande.
- 16.9 Agenten är inte skyldig, annat än såsom uttryckligen framgår av dessa Allmänna Villkor, att löpande övervaka Bolagets finansiella ställning eller fullgörande av dess åtaganden enligt Lånevillkoren om inte så uttryckligen anges i Lånevillkoren.
- 16.10 Agenten ska (i) granska varje Efterlevandeintyg som levereras till Agenten i enlighet med punkt 10.3(c) (*Finansiella åtaganden*) för att avgöra om Efterlevandeintyget uppfyller kraven som anges i punkten 10.3 (*Finansiella åtaganden*) och såsom i övrigt överenskommit mellan

Agenten och Bolaget, (ii) kontrollera att informationen i Efterlevandeintyget utgör korrekta utdrag från de räkenskaper som Bolaget publicerar enligt punkt 10.3(c) (*Finansiella åtaganden*), och (iii) kontrollera så att Bolaget, enligt dess rapportering i Efterlevandeintyget, uppfyller de finansiella åtaganden som anges i 10.3(a) (*Finansiella åtaganden*). Bolaget ska så snart praktiskt möjligt på Agentens begäran förse Agenten med sådan information som Agenten skäligen anser nödvändig för att efterleva sina uppgifter enligt denna punkt 16.10.

- 16.11 Agenten har rätt att förlita sig på uttalanden och intyg från Bolaget som bevis på sakförhållanden rörande Bolaget, såvida inte Agenten får kännedom om att sådant förhållande är oriktigt.
- 16.12 Medel som Agenten uppstår, på ett av Agenten angivet konto, med anledning av MTN ska hållas åtskilda såsom redovisningsmedel och utan oskäligt dröjsmål fördelas i enlighet med bestämmelserna i avsnitt 14 (*Fördelning av betalningar*).
- 16.13 Agenten ska vara berättigad att delge Fordringshavarna information om händelser eller förhållanden som direkt eller indirekt rör Bolaget eller Lånen. Dock har Agenten rätt att, om denna bedömer det vara till fördel för Fordringshavarna, underlåta eller avvakta med att delge sådan information, förutom om det gäller en uppsägningsgrund.

17 BYTE AV AGENT

- 17.1 Fordringshavarna har rätt att genom beslut på Fordringshavarmöte med kvalificerad majoritet utse en ersättare till Agenten. Bolaget och Agenten ska tillse att sådan ersättare utan dröjsmål men senast trettio (30) dagar efter Fordringshavarnas beslut ingår ett agentavtal med Bolaget på marknadsmässiga villkor, i första hand genom partsbyte under det befintliga Agentavtalet. Först när sådant avtal är ingånget upphör den avgående Agentens uppdrag och påbörjas den ersättande Agentens uppdrag.
- 17.2 Vid byte av Agent enligt punkt 17.1 ovan ska Bolaget och Agenten omgående vidta samtliga nödvändiga åtgärder (inklusive att tillse att den tillträdande Agenten blir part till Lånevillkoren och samtliga övriga avtal hänförliga till Lånevillkoren till vilka Agenten är part) för att uppdraget ska övergå.
- 17.3 En övergång av uppdraget som Agent påverkar inte den avgående Agentens rättigheter och skyldigheter gentemot Bolaget och/eller Fordringshavarna hänförliga till åtgärder (och underlåtna åtgärder) som denne vidtog under tiden dennes uppdrag varade, om inte annat överenskoms mellan den avgående Agenten och den tillträdande Agenten. En överlåtelse av skyldigheter kräver dock att den avgående Agenten går i borgen såsom för egen skuld för dessa gentemot Bolaget och/eller Fordringshavarna. Oaktat att den avgående Agentens uppdrag har upphört, ska denne, i förhållande till åtgärder (och underlåtna åtgärder) som den avgående Agenten vidtog under tiden dennes uppdrag varade, åtnjuta rättigheterna som tillkommer Agenten under Lånevillkoren och samtliga övriga avtal hänförliga till Lånevillkoren till vilka Agenten är part.

- 17.4 Agenten kan meddela sitt eget frånträde genom att meddela det till Bolaget och Fordringshavarna, varefter ny Agent ska utses på ett Fordringshavarmöte. Agentens uppdrag ska efter meddelande om eget frånträde vara fram till dess ny Agent utsetts.

18 PRESKRPTION

- 18.1 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.
- 18.2 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).

19 MEDDELANDEN

- 19.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen före avsändandet. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida och på Agentens hemsida.
- 19.2 Meddelande ska tillställas Bolaget, Agenten och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 19.3 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.
- 19.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

20 BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.

- 20.1 I fråga om de på Emissionsinstituten 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.
- 20.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 20.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 20.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.

- 20.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
- 20.5 Agenten ansvarar inte gentemot Fordringshavarna för skada eller förlust som orsakats av åtgärd vidtagen eller underlåten av Agenten enligt eller i samband med Lånevillkoren, såvida den inte direkt orsakats av Agentens vårdslöshet eller avsiktliga försummelse. Agenten ansvarar aldrig för indirekt skada eller förlust.
- 20.6 Agenten ska inte anses ha agerat vårdslöst om denne har agerat i enlighet med råd eller utlåtanden från ansedda externa experter anlitade av Agenten eller om Agenten har handlat med skälig omsorg i en situation där Agenten anser att det är till skada för Fordringshavarnas intressen att skjuta upp åtgärden för att först inhämta instruktioner från Fordringshavarna.
- 20.7 Agenten är inte ansvarig för försening (eller några konsekvenser därav) avseende kreditering av ett konto med ett belopp som enligt Lånevillkoren ska betalas av Agenten till Fordringshavarna, under förutsättning att Agenten har vidtagit alla nödvändiga åtgärder så snart det är skäligen praktiskt möjligt för att följa föreskrifter eller rutiner hos ett vedertaget clearing- eller avvecklingssystem som används av Agenten för detta ändamål.
- 20.8 Agenten ansvarar inte gentemot Bolaget eller Fordringshavarna för skada som orsakats av Agenten när denne agerar i enlighet med instruktioner från Fordringshavarna givna i enlighet med Lånevillkoren.
- 20.9 Ansvar som Bolaget ådragit sig och som uppstått genom att Agenten agerat i enlighet med eller i anslutning till Lånevillkoren ska inte bli föremål för kvittning gentemot Bolagets förpliktelser gentemot Fordringshavarna under Lånevillkoren.

21 TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

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

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Göteborg den 25 augusti 2021

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

MALL FÖR EFTERLEVANDEINTYG

Till: Intertrust (Sweden) AB

Från: Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Datum: [•]

Platzer Fastigheter Holding AB (publ):s MTN-program

Vi hänvisar till allmänna villkor daterade 25 augusti 2021 ("Allmänna Villkor"). Detta är ett Efterlevandeintyg, termer som definieras i Allmänna Villkor ska ha samma innebörd när de används i detta Efterlevandeintyg.

Detta Efterlevandeintyg avser [alla utestående Lån]/[Lån vilka inte uppnått relevant rating enligt punkt 10.3(b)(ii) i Allmänna Villkor] under detta MTN-program och utställs i samband med publicering av finansiella rapporter.

Vi bekräftar per Kvartalsdatum [•] att:

(i) Soliditeten uppgick till [•]

Eget kapital:

Balansomslutning:

(ii) Belåningsgraden var [•]

Räntebärande skulder:

Fastigheternas värde:

Vi bekräftar för den 12-månaders perioden som avslutas per Kvartalsdatum [•] att:

(i) Räntetäckningsgraden var [•]

Resultat efter finansiella intäkter och tomträttsavgäld:

Räntekostnader:

Vi bekräftar att ingen uppsägningsgrund enligt Allmänna Villkor avsnitt 11 (*Uppsägning av Lån*) har inträffat eller föreligger.

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

SLUTLIGA VILLKOR
för lån nr [•]
under Platzer Fastigheter Holding AB:s (publ) ("Bolaget")
svenska MTN-program

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den 25 augusti 2021 för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. [Allmänna Villkor för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 25 augusti 2021 ("**Grundprospektet**") som upprättats 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, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("**Prospektförordningen**") (tillsammans med kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 av den 14 mars 2019) jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats till Grundprospektet.] Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats i enlighet med 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 www.platzer.se.

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

ALLMÄNT

1. **Lånenummer:** [•]
(i) Tranchebenämning: [•]
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]
5. **Nominellt Belopp:** [SEK/EUR] [•] (*Lägst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK.*)
6. **Lånedatum:** [•]

- | | | |
|-----|---|---|
| 7. | Startdag för Ränteberäkning: | [Lånedatum/[•]] |
| 8. | Likviddag: | [Lånedatum/[•]] |
| 9. | Återbetalningsdag: | [•] |
| 10. | Räntekonstruktion: | [Fast Ränta]
[Floating Rate (FRN)]
[Nollkupongslån] |
| 11. | Belopp på vilken ränta ska beräknas: | [Nominellt Belopp/[•]] |
| 12. | Återbetalningskonstruktion: | Återbetalning av Lånebelopp |

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

- | | | |
|-----|-----------------------------|--|
| 13. | Fast Ränta: | [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
<i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i> |
| | (i) Räntesats: | [•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/ [•]]. |
| | (ii) Ränteperiod: | Tiden från den [•] till och med 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 [•]
<i>(Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)</i> |
| | (iv) Dagberäkningsmetod: | 30/360 [<i>Specificera</i>] |
| | (v) Riskfaktorer: | I enlighet med riskfaktorn med rubrik " <i>Risk relaterad till MTN:s räntekonstruktion</i> " i Grundprospektet |
| 14. | Rörlig Ränta (FRN): | [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
<i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i> |
| | (i) Räntebas: | [•]-månader [STIBOR/EURIBOR]
[Den första kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR/EURIBOR] och [•]-månader [STIBOR/EURIBOR].] |
| | (ii) Räntebasmarginal: | [+/-][•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]] |
| | (iii) Räntebestämningsdag: | [Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [•] |
| | (iv) Ränteperiod: | Tiden från den [•] till och med 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].
- (vi) Dagberäkningsmetod: Faktisk/360 [*Specificera*]
- (vii) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik "*Risk relaterad till MTN:s räntekonstruktion*" i Grundprospektet
15. **Nollkupongslån:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
- (i) Villkor för Nollkupongslån: [•]
- (ii) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik "*Risk relaterad till MTN:s räntekonstruktion*" i Grundprospektet

ÖVRIGT

16. **Gröna Obligationer:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
- (i) Villkor: Gröna Villkor daterade [•] gäller för detta Lån.
- (ii) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktor med rubrik ["*infoga rubriken på relevant riskfaktor*"] i Grundprospektet.
17. **Upptagande till handel på Reglerad Marknad:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
- (i) Reglerad Marknad: [Nasdaq Stockholm/Sustainable Bond List/*Specificera annan Reglerad Marknad*]
- (ii) Uppskattning 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: [•]
18. **Intressen:** [Ej tillämpligt/*Specificera*]
(*Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas*)
19. **Kreditbetyg för Lån:** [Ej tillämpligt/*Specificera*]
20. **Datum för beslut till grund för upptagande av emissionen:** I enlighet med Grundprospektet/Beslut avseende detta Lån fattades den [*infoga datum*]/[*Specificera*]

21. **Uppskattat tillfört nettobelopp:** [SEK/EUR] [•] minus transaktionskostnader och avgifter.
22. **Användning av tillförda medel:** [Allmän finansiering av Bolagets verksamhet/i enlighet med de Gröna Villkor som följer av punkt 16/*Specificera*]
23. **Information från tredje part:** [Information i dessa Slutliga Villkor som har anskaffats från en tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Information lämnad av tredje part härrör från [*Specificera informationskällan/Ej tillämpligt*]]
24. **Utgivande Institut:**
- (i) för tranch [•]: *Specificera (initialt, en eller flera av följande):* [Svenska Handelsbanken AB (publ)], [Nordea Bank Abp],[Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)], [Swedbank AB (publ)]
- [(ii) för tranch [•] (*ange tidigare trancher*):] [*Specificera*]
25. **Administrerande Institut:** *Specificera en av följande:* [Svenska Handelsbanken AB (publ)], [Nordea Bank Abp],[Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)], [Swedbank AB (publ)]
26. **ISIN:** SE[•]

Bolaget bekräftar att ovanstående kompletterande villkor är gällande för Lånet tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlagga 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 marknadsens uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Göteborg den [•]

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

INFORMATION OM PLATZER

Allmän information om Platzer och Koncernen

Platzer är ett publikt aktiebolag, vars associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Platzers företagsnamn är Platzer Fastigheter Holding AB (publ) (tillika kommersiella beteckning), med organisationsnummer 556746-6437. Platzer bildades den 4 december 2007 och registrerades hos Bolagsverket den 14 december 2007. Styrelsen för Platzer har sitt säte i Göteborg, Sverige, och har postadress Box 211, 401 23 Göteborg, Sverige. Platzer kan kontaktas på telefonnummer +46(0)31-63 12 00. Bolagets LEI-nummer är 5493009KPII4BZE70820. Platzers B aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, och handlas sedan januari 2021 på Large Cap under kortnamnet PLAZ B.

Bolagets hemsida är www.platzer.se. Informationen på Bolagets hemsida ingår inte i Grundprospektet såvida denna information inte införlivats i Grundprospektet genom hänvisning (se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning" nedan). Informationen på hemsidan har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Platzer har till föremål för sin verksamhet att direkt eller genom hel- eller delägda dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

Platzers verksamhet

Om Platzer

Platzer är ett fastighetsbolag som förvaltar, utvecklar, förvärvar och försäljer kommersiella fastigheter för långsiktig utveckling, framförallt kontor samt industri och logistik med visionen "Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i". Platzers affärsidé är att skapa värde genom att äga och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Platzers fastigheter är koncentrerade till utvalda fokusområden i Göteborg där staden växer, dels i av staden prioriterade kollektivtrafiknav, dels i av Platzer prioriterade utvecklingsområden. Platzers koncentrationsstrategi innebär en tydlig områdesfokusering där Bolaget strävar efter att vara den ledande aktören i samtliga prioriterade områden.

Koncernens fastighetsbestånd

Platzer agerar på två marknader: lokalhyresmarknaden och fastighetsmarknaden i Göteborg. Både hyres- och fastighetsmarknaden är i sin tur indelade i segment. Platzer är huvudsakligen verksam inom segmenten kontors-, industri- och logistikfastigheter. Platzer arbetar med utveckling på tre nivåer från åtgärder i befintliga byggnader till hela områden genom fastighetsutveckling, projektutveckling och stadsutveckling.

Per den 30 juni 2021 ägde Koncernen 70 fastigheter varav tre var delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag, motsvarande ett totalt fastighetsvärde om 24 386 Mkr exklusive intresseföretag. Av det totala värdet av Koncernens fastighetsbestånd per den 30 juni 2021 var 75 procent hänförligt till kontor, 16 procent hänförligt till industri/logistik och nio procent hänförligt till projekt. Därutöver

redovisas tre delägda fastigheter varav två projektfastigheter som intresseföretag. Platzers fastighetsbestånd är uppdelat i tre geografiska kontorssegment samt i industri/logistik och projektfastigheter. De geografiska kontorssegmenten är Kontor centrala Göteborg (Centrum, Gårda, Almedal, Änggården, Masthugget och Gullbergsvass), Kontor norra/östra Göteborg (Backaplan, Gamlestaden, Lindholmen, Mölnlycke och Torslanda) och Kontor södra/västra Göteborg (Högsbo och Mölndal). Platzers logistik- och industrifastigheter finns i mindre centrala delar av staden, strategiskt placerade nära viktiga transportleder. Platzers starkaste position inom logistik och industri är i Arendal och Torslanda i direkt närhet till Göteborgs hamn som är Nordens största hamn.

Affärsområden och organisation

Platzers verksamhet är indelad i två affärsområden baserad på fastighetstyper: affärsområde kontor och affärsområde industri/logistik. Varje affärsområde har ett helhetsansvar för fastighetsaffären vilket innebär att varje affärsområde har ansvar för bland annat mark, byggnader, hyresgäster och fastighetsutveckling inom respektive affärsområde. Till sitt stöd har affärsområdena koncerngemensamma funktioner samt koncernledningen. Idag består koncern- och stabsfunktionerna av finans/ekonomi, kommunikation/marknad, verksamhetsutveckling, affärsutveckling och HR. Per den 31 december 2020 uppgick antalet anställda i Koncernen till 86 personer. Organisationen arbetar utifrån kärnvärdena Frihet under ansvar, Långsiktig utveckling och Öppenhet. Bolagets kontor finns i Gullbergsvass, Göteborg, i en av Platzer ägd fastighet.

Strategi

Platzers strategi, som fokuserar på områdena Områdesutveckling, Tillväxt, Kund, Medarbetare/organisation och Finans, är följande:

- Genom att ta en ledande position i utvalda delmarknader tar Platzer ansvar för att utveckla områden där människan är i centrum, hållbar utveckling uppnås och Europas bästa arbetsplatser finns.
- Skapa lönsam tillväxt genom värdeskapande förvaltning i egenägda fastigheter, aktiv fastighets-, projekt- och stadsutveckling och strategiska fastighetstransaktioner.
- Skapa långsiktiga kundrelationer genom att ta initiativ, förutse och möta kundens behov i varje skede av kundresan.
 - Göra det lätt för kunden att välja genom tydligt paketerade erbjudanden.
 - Behålla kunder genom ett professionellt bemötande i vardagen.
- Skapa en av branschens bästa arbetsplatser genom att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med olika bakgrund och erfarenhet, som arbetar tillsammans utifrån våra kärnvärden.
- Finansieringen utgår från fastighetsvärde där tillväxt i första hand sker utan aktieägartillskott och finansieringskostnaden ska vara en konkurrensfördel mot bolag med jämförbara nyckeltal.

Finansiella mål

- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV): öka med > 10 procent per år
- Soliditeten: >30 procent

- Belåningsgraden: över tid inte överstiga 50 procent
- Ökning av substansvärde: 10 procent per år (långsiktigt, EPRA NRV)
- Räntetäckningsgrad: >2 ggr
- Investeringsvinst i projektinvesteringar: >20 procent

Koncernstruktur

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) är moderbolag i Koncernen som per den 30 juni 2021 bestod av sju direkt och 104 indirekt ägda dotterbolag exklusive intresseföretag. Platzer äger sina fastigheter genom dotterbolag, varför Platzer är beroende av dotterbolagens förmåga att generera vinst.

Större aktieägare

I tabellen nedan anges Bolagets fem största aktieägare sett till andel röster per den 30 juni 2021.

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernström & C:o	11 000 000	5 500 000	38,5	13,8
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	15 075 112	21,7	16,8
LF Skaraborg Förvaltning AB	4 000 000	968 000	13,7	4,1
Familjen Hielte / Hobohm	-	18 362 312	6,1	15,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	12 971 612	4,3	10,8

Inget bolag har bestämmande inflytande över Platzer Fastigheter Holding AB (publ). Ernström & C:o, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän samt LF Skaraborg Förvaltning AB har dock betydande inflytande över Bolaget och kan genom sina röstandelar komma att utöva inflytande över Platzer i frågor som är föremål för aktieägarnas beslutsfattande vid bolagsstämma, till exempel vid val av styrelse. Aktieägarnas inflytande över Platzer begränsas av aktiebolagslagens bestämmelser om minoritetens rättigheter.

Styrelsen

Styrelsen i Platzer består av följande personer:

Charlotte Hybinette, Styrelseordförande

Betydande uppdrag utanför Platzer: Styrelseledamot i Collector AB (publ), Collector Bank AB, Bellman Group AB (publ) och Hybinette & Partners AB. Även tillförordnad chefsjurist i NatWest Nordisk Renting.

Eric Grimlund, Styrelseledamot

Betydande uppdrag utanför Platzer: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Skaraborg ömsesidigt. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ). Även advokat, Polaris Advokatbyrå HB.

Anneli Jansson, Styrelseledamot

Betydande uppdrag utanför Platzer: VD i Humlegården Fastigheter AB samt styrelseordförande och styrelseledamot i flera av Humlegården Fastigheters dotterbolag. Styrelseledamot i Centrum för AMP och Catella AB (publ). Styrelsesuppleant i Fastighetsägarna Sverige AB.

Anders Jarl, Styrelseledamot

Betydande uppdrag utanför Platzer: Styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB och styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB samt Hälsostaden Ängelholm AB.

Caroline Krensler, Styrelseledamot

Betydande uppdrag utanför Platzer: VD och grundare av VinnGroup AB samt styrelseordförande och styrelseledamot i flera av VinnGroups dotterbolag samt styrelseledamot i Västsvenska Handelskammaren och Chalmers Ventures AB.

Ricard Robbstål, Styrelseledamot

Betydande uppdrag utanför Platzer: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Fastigheter AB, LFant AB och Kv. New York Ekonomisk Förening. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Fondliv Försäkringsaktiebolag, Länsförsäkringar Grupplivförsäkringsaktiebolag, Skadedjursbekämpning i Väst AB, Delsjö Golf AB och Länsförsäkringars Forskningsfond och stiftelse. Även VD i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Henrik Forsberg Schoultz, Styrelseledamot

Betydande uppdrag utanför Platzer: Styrelseordförande för CellMark Investment AB. Styrelseledamot i 24Storage AB (publ) och Ernströmgruppen AB. Även VD i Ernström & C:o AB samt uppdrag i andra bolag i koncernen.

Maximilian Hobohm, Styrelseledamot

Betydande uppdrag utanför Platzer: Styrelseledamot i Andersson & Hansson Automation Aktiebolag samt del av ägarfamiljen Hobohm/Hielte, ägare av Ernström & C:o.

Ledande befattningshavare

Per-Gunnar Persson, VD

Betydande uppdrag utanför Platzer: Styrelseledamot i Rikshem AB (publ) samt ordförande i Svenska Tennismagasinet AB.

Fredrik Sjudin, CFO

Betydande uppdrag utanför Platzer: Styrelseledamot i Svensk FastighetsFinansiering AB (publ).

Kristina Arelis, Kommunikations- och marknadschef

Betydande uppdrag utanför Platzer: -

Mikael Dotevall, Affärsområdeschef Kontor

Betydande uppdrag utanför Platzer: -

Karin Pull, HR-chef

Betydande uppdrag utanför Platzer: -

Karoliina Callavik, Verksamhetsutvecklingschef

Betydande uppdrag utanför Platzer: -

Johan Franzén, Affärsområdeschef Industri/Logistik

Betydande uppdrag utanför Platzer: -

Henrik Axelsson, Affärsutvecklingschef

Betydande uppdrag utanför Platzer: -

Övrig information om styrelsen och ledande befattningshavare

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har något personligt intresse som kan strida mot Platzers intressen.

Flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare har finansiella intressen i Platzer, som en konsekvens av att de äger aktier i Platzer. Några av styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna har även uppdrag/befattningar i andra bolag inom fastighetsbranschen. Platzer gör inte bedömningen att dessa förhållanden leder till intressekonflikter mellan berörda styrelseledamöters och ledande befattningshavares personliga intressen å ena sidan och Platzers intressen å andra sidan.

För ytterligare information om styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna, såsom utbildning, aktieinnehav och oberoende, se Platzers hemsida www.platzer.se. Styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna kan kontaktas genom Bolagets postadress, Box 211, 401 23 Göteborg.

Revisorer

Det registrerade revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har varit Bolagets revisor sedan 2008, och omvaldes vid årsstämman 2021 för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Den auktoriserade revisorn Bengt Kron har varit huvudansvarig revisor från årsstämman 2015 fram till 2020. Sedan 2020 är den auktoriserade revisorn Johan Rippe huvudansvarig revisor. Såväl Bengt Kron som Johan Rippe är medlemmar i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige. Adressen till revisorn är Öhrlings PricewaterhouseCoopers, Skånegatan 1, 405 32 Göteborg.

ÖVRIG INFORMATION

Beslut och ansvarsförsäkran

Den 24 februari 2021 beslutade Platzers styrelse att etablera MTN-programmet. Platzer ansvarar för innehållet i Grundprospektet och enligt Platzers 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 Platzer för innehållet i Grundprospektet.

Information om trender och väsentliga förändringar i Platzers finansiella ställning

Det har inte skett några betydande förändringar av Platzers eller Koncernens finansiella ställning eller resultat sedan den 30 juni 2021 (vilket är utgången av den senaste räkenskapsperioden för vilken finansiell information har offentliggjorts) och inte heller har några händelser inträffat nyligen som kan ha en väsentlig inverkan på Platzers solvens.

Det har inte skett några väsentliga negativa förändringar i Platzers framtidsutsikter sedan årsbokslutet för 2020 (det senaste offentliggjorda reviderade årsbokslutet).

Väsentliga avtal

Inom ramen för den löpande verksamheten ingår Platzer hyresavtal, entreprenadavtal, förvärvs- och försäljningsavtal samt kreditavtal med banker varigenom Platzer får tillgång till kreditfaciliteter, byggnadskreditiv och checkräkningskrediter. Inga av dessa bedöms dock ha ingåtts utanför ramen för Platzers normala verksamhet och kunna medföra att en medlem av Koncernen har en skyldighet eller rättighet som är väsentlig för Platzers förmåga att fullgöra sina skyldigheter gentemot innehavare av Obligationer.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Varken Platzer eller dess dotterbolag är, eller har under de senaste tolv månaderna varit, part i något myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som har haft, eller skulle ha, en betydande inverkan på Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Platzer känner inte heller till några sådana förfaranden som väntar eller hotar, och som kan leda till att Platzer eller dess dotterbolag blir part i sådana förfaranden.

Emissionsinstitut

Emissionsinstitutet har inte verifierat innehållet i Grundprospektet och ansvarar inte för dess innehåll. Vissa av Emissionsinstitutet, inklusive ledarbanken Svenska Handelsbanken AB (publ), tillhandahåller, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank- och finansieringstjänster till Platzer för vilka banken får, och i framtiden kan komma att få, ersättning. Det kan alltså finnas, eller komma att uppstå, intressekonflikter.

Kostnader

Platzer står för samtliga kostnader i samband med upptagande till handel av Obligationer utgivna under MTN-programmet såsom kostnader för framtagande av prospekt, upptagande till handel på Nasdaq Stockholms Corporate Bonds List eller Sustainable Bonds List, lånedokumentation, avgifter till Euroclear Sweden med mera.

Finansinspektionens godkännande av Grundprospektet

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

Grundprospektets giltighetstid

Grundprospektet är giltigt i ett år efter Finansinspektionens godkännande av Grundprospektet och MTN kan ges ut under Prospektets giltighetstid. Platzer har inga skyldigheter att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i fall det uppkommer eller uppmärksammas nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter efter Grundprospektets giltighetstid.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Handlingarna nedan som tidigare har offentliggjorts av Platzter införlivas genom hänvisning och ska läsas som en del av Grundprospektet. Investerares bör ta del av all den information som införlivas i Grundprospektet genom hänvisning. De sidor i handlingar nedan som inte införlivas genom hänvisning är inte relevanta för upprättandet av ett grundprospekt enligt gällande prospektförordning.

<u>Årsredovisning 2019 (reviderad)</u>	<u>Sida</u>
Resultaträkning	78
Balansräkning	79
Förändringar i eget kapital	80
Kassaflödesanalys	81
Bokslutskommentarer och noter	86
Redovisningsprinciper	86
Revisionsberättelse	111

<u>Årsredovisning 2020 (reviderad)</u>	
Resultaträkning	83
Balansräkning	84
Förändringar i eget kapital	85
Kassaflödesanalys	86
Bokslutskommentarer och noter	91
Redovisningsprinciper	91
Revisionsberättelse	116

<u>Delårsrapport för perioden januari-juni 2021</u>	
Resultaträkning	6
Balansräkning	12
Förändringar i eget kapital	13
Kassaflödesanalys	15
Redovisningsprinciper	22

Utöver årsredovisningarna för 2019 och 2020 har ingen del av Grundprospektet eller övriga handlingar reviderats av Platzers revisor. Delårsrapporten för perioden januari-juni 2021 har ej varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Platzers koncernredovisning för 2019 och 2020 är upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och sådana de antagits av EU, RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" samt årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget i Platzter-koncernen, Platzter Fastigheter Holding AB (publ), är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Den information som införlivats genom hänvisning finns tillgänglig på Platzers hemsida www.platzer.se, och kan beställas från Platzter genom adressen Box 211, 401 23 Göteborg eller på telefonnummer +46 (0) 31 - 63 12 00.

Tillgängliga handlingar

Kopior av följande handlingar kommer finnas tillgängliga för inspektion hos Platzer på adressen Kämpegatan 7, 411 04 Göteborg under Grundprospektets giltighetstid: (i) Platzers bolagsordning, (ii) Platzers registreringsbevis, (iii) Grundprospektet, inklusive de handlingar som införlivats genom hänvisning och Slutliga Villkor för varje emission av Obligationer, samt (iv) i förekommande fall, tilläggsprospekt till Grundprospektet.

Informationen under (i)-(iv) och samtliga dokument som genom hänvisning ingår i Grundprospektet finns även tillgängliga på Platzers hemsida www.platzer.se.

ADRESSER

Emittent

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)
Box 211
401 23 Göteborg
Hemsida: www.platzer.se
Tel: 031-63 12 00

Ledarbank

Svenska Handelsbanken AB (publ)
Debt Capital Markets
Blasieholmstorg 11,
106 70 Stockholm
Hemsida: www.handelsbanken.se/capitalmarkets
Tel: 08-701 10 00

För köp och försäljning kontakta

Svenska Handelsbanken AB (publ)
Blasieholmstorg 11
106 70 Stockholm
Hemsida: www.handelsbanken.se
Credit Sales 08-463 46 50

Nordea Bank Abp
Nordea Markets
Smålandsgatan 17
105 71 Stockholm
Hemsida: www.nordeamarkets.com/svm
08-407 90 85
08-407 91 11
08-407 92 03

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)
Large Corporates and Financial Institutions
Kungsträdgårdsgatan 8
106 40 Stockholm
Hemsida: www.seb.se
08-506 232 19
08-506 230 61

Swedbank AB (publ)
Large Corporates & Institutions
105 34 Stockholm
Hemsida: www.swedbank.se
MTN-Desk 08-700 99 85

Stockholm 08-700 99 98
Göteborg 031-739 78 50

Central värdepappersförvaltare

Euroclear Sweden AB
Box 191
101 23 Stockholm
Hemsida: www.euroclear.com/sweden
Tel: +46(0)8 402 90 00

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Skånegatan 1
405 32 Göteborg

Legal rådgivare till Platzer

Advokatfirman Cederquist KB
Box 1670
111 96 Stockholm