



# **Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)**

---

## **Grundprospekt**

**Program för Säkerställda  
Medium Term Notes**

---

**Rambelopp SEK 5 000 000 000**

---

---

*Ledarbank*

**Swedbank**

---

*Emissionsinstitut*

**Nordea, Swedbank  
Danske Bank och  
Carnegie**

---

**18 december 2013**

## VIKTIG INFORMATION

Detta grundprospekt ("Prospektet") har upprättats av Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) ("SFF" eller "Bolaget") och innehåller information om Bolagets program för Medium Term Notes ("MTN").

Prospektet har upprättats i enlighet med reglerna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och Artikel 5.4 i rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet, ändringsförordningen, ändringsdirektivet"). Prospektet har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument. Det erinras om att sådant godkännande och sådan registrering inte innebär någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Prospektet är korrekta eller fullständiga.

Prospektet har upprättats för att möjliggöra inregistrering av MTN till handel på Nasdaq OMX Stockholm och utgör inte till någon del erbjudande från Bolaget om teckning eller förvärv av MTN utgivna under MTN-programmet. Investeringsverksamheten för vissa investerare kan vara underkastad olika rättsliga eller andra begränsningar, beroende på t.ex. lagstiftning eller interna beslut. Varje investerare skall ha kännedom om de regler och begränsningar som gäller och huruvida en investering i MTN är en tillåten placering.

Prospektet och de dokument som blivit en del av Prospektet genom hänvisning finns tillgängliga på Finansinspektionens hemsida [www.fi.se](http://www.fi.se) och på [www.hansan.se](http://www.hansan.se) och kan även kostnadsfritt erhållas från Bolaget.

Uttalanden om prognoser, framtidsutsikter och övriga framtida förhållanden i Prospektet är gjorda av styrelsen i Bolaget och är baserade på nuvarande förhållanden. Läsaren uppmärksammas på att dessa, liksom alla uttalanden om framtidsutsikter, är förenade med osäkerhet. Bolaget, eller dess styrelse, gör inga utfästelser och lämnar inga garantier att förväntade marknadsvillkor, transaktioner, prognoser, resultat (inklusive operativa och finansiella mål), beslut eller andra framtida händelser eller omständigheter som framgår av den framtidsinriktade informationen i Prospektet kommer att överensstämma med framtida faktiska förhållanden.

Siffrorna i detta Prospekt har i vissa fall avrundats varför vissa tabeller inte alltid summerar korrekt. Med "SEK" avses svenska kronor.

Presumptiva investerare bör ha tillräckliga kunskaper och analyshjälpmedel för att kunna bedöma riskerna förknippade med MTN eller ha rådgivare med sådana erforderliga kunskaper och analyshjälpmedel. Därutöver bör investerare ha en tillräcklig finansiell styrka för att kunna bära den risk som är förknippad med Bolagets verksamhet och MTN-programmet. Presumptiva investerare uppmanas vidare att läsa detta Prospekt tillsammans med eventuella tillägg till Prospektet, den detaljerade information som det refereras till i detta Prospekt, varje dokument som blivit en del av Prospektet genom hänvisning, Allmänna Villkor och de Slutliga Villkoren för varje nyemitterad MTN samt bilda sig en egen uppfattning om lämpligheten av en placering i aktuell MTN. Investerare upplyses om att värdet på MTN även riskerar att förändras p.g.a. omständigheter som är utanför Bolagets kontroll.

Twist rörande detta Prospekt skall avgöras av svensk lag och av svenska domstolar exklusivt.

Erbjudanden om förvärv av värdepapper utgivna under detta Prospekt riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare erbjudandehandlingar, registrerings- eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt. Prospektet samt Slutliga Villkor får inte distribueras till eller inom något land där distributionen eller erbjudandet kräver ytterligare registrerings- eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt eller strider mot lag eller andra regler. Förvärv av värdepapper som utges under Prospektet i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltigt.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<u>Punkt</u>	<u>Avsnitt</u>	<u>Sida</u>
1.	<b>Risikfaktorer</b> .....	5
	Bolagsspecifika risker .....	5
	Värdepappersspecifika risker .....	6
2.	<b>Riskhantering</b> .....	9
	Kreditrisker .....	9
	Finansiella risker .....	9
	Operativa risker .....	10
	Risker avseende tillgångarna i säkerhetspoolen .....	10
3.	<b>Beskrivning av Svensk FastighetsFinansiering AB:s MTN-program</b> .....	11
	Försäkran beträffande Prospektet .....	11
	Allmänt .....	11
	Form av värdepapper samt identifiering .....	11
	Upptagande till handel på reglerad marknad .....	11
	Kostnader och skatt .....	12
	Försäljning, pris och ytterligare information .....	12
	Status .....	12
4.	<b>Produktbeskrivning och ytterligare definitioner</b> .....	13
	Räntekonstruktioner .....	13
	Dagberäkning av ränteperiod .....	14
	Inlösen .....	14
	<b>Information om säkerställande av MTN utgivna under Svensk</b>	
5.	<b>FastighetsFinansiering AB:s MTN-program</b> .....	15
	Sammanfattande beskrivning av säkerheter .....	15
	Information om Ågarna .....	16
	De underliggande tillgångarna .....	21
	Struktur och kassaflöde .....	23
6.	<b>Allmänna Villkor</b> .....	25
	Mall för Slutliga Villkor .....	41
	Fastighets- och portföljkovenanter .....	45
	Finansiella kovenanter .....	48
	Pant- och efterställningsavtal .....	49
7.	<b>Information om Svensk FastighetsFinansiering AB</b> .....	62
	Allmänt .....	62
	Sammanfattande beskrivning av verksamheten .....	62
	Skatter .....	62
	Tvister och myndighetskrav .....	62
	Organisation .....	62
	Information om tendenser .....	63
	Förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan .....	63
	Bolagsstyrning .....	64
	Aktiekapital och större aktieägare .....	64
8.	<b>Finansiell information</b> .....	65
	Historisk finansiell information .....	65
9.	<b>Kompletterande legal information</b> .....	66
	Väsentliga avtal .....	66
	Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden .....	67
	<b>Information som införlivats genom hänvisning samt handlingar</b>	
10.	<b>tillgängliga för inspektion</b> .....	68
	<b>Adresser</b> .....	69

(Denna sida har avsiktligen lämnats blank)

## **1. RISKFAKTORER**

*Ett antal faktorer påverkar och kan komma att påverka SFF liksom de MTN som ges ut inom ramen för MTN-programmet. Risker finns beträffande både sådana förhållanden som har anknytning till Bolaget liksom de MTN som ges ut under MTN-programmet. Nedan lämnas en redogörelse för de riskfaktorer som SFF bedömer vara av särskild betydelse för Bolagets verksamhet eller MTN. Riskfaktorerna nedan är inte rangordnade och gör inte anspråk på att vara uttömmande.*

*För information om hur nedanstående risker hanteras, vänligen se avsnittet ”2. Riskhantering”.*

### **1.1 Bolagsspecifika risker**

#### **1.1.1 Kreditrisker**

Med kreditrisk avses risken att kredittagare inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget och risken att säkerheten inte täcker Bolagets fordran vid en eventuell betalningsoförmåga hos kredittagaren. Den samlade delen av kreditrisken för Bolaget avser fordringar på Fabege V12 AB, Peab Greve AB och Wihlborgs Riggen AB (”Holdingbolagen”). Bolagets kreditrisker och hanteringen av dessa regleras i en av Bolagets styrelse fastställd kreditpolicy. Om en kredittagare skulle drabbas av betalningsoförmåga, och säkerheten samtidigt därmed inte täcker Bolagets fordran, kan det få en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

#### **1.1.2 Likviditetsrisk**

Likviditetsrisken är risken att Bolaget, vid brist på likvida medel, inte kan fullgöra sina åtaganden eller att endast kan fullgöras genom upplåning av likvida medel till avsevärt högre kostnad eller i värsta fall inte alls. Denna definition har en nära koppling till definitionen av refinansieringsrisken. Likviditetsrisken avser också risken att finansiella instrument inte omedelbart kan omsättas i likvida medel utan att minska i värde. Likviditetsrisk uppstår när förfallostrukturen för Bolagets tillgångar och skulder, inklusive derivat, inte sammanfaller.

Likviditet definieras som kontanta medel samt räntebärande värdepapper. Likviditeten måste vara tillgänglig inom senast fem dagar.

Skulle Bolagets likviditet visa sig otillräcklig, skulle Bolaget vara oförmöget att omsätta finansiella instrument i likvida medel eller skulle förfallostrukturen för Bolagets tillgångar och skulder inte sammanfalla kan det få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning eller ställning i övrigt.

#### **1.1.3 Refinansieringsrisk**

Refinansieringsrisk innebär att kostnaden är högre och/eller finansieringsmöjligheterna är begränsade när förfallande lån skall refinansieras. Ökade kostnader eller minskade finansieringsmöjligheter skulle kunna innebära risker för Bolagets finansiella ställning och/eller dess möjligheter att infria sina finansiella åtaganden.

#### **1.1.4 Ränterisk**

Ränterisk är risken att värdet på tillgångar och skulder förändras på ett ofördelaktigt sätt när räntenivåer ändras. Ränterisk uppstår om tillgångar, skulder och derivat inte har en löptidsmatchning. Bolaget är utsatt för ränterisk när det uppstår skillnader mellan räntebindningsperioder, volymer eller referensräntor på tillgångar, skulder och derivat. För Bolaget ofördelaktiga ränteändringar kan påverka Bolagets resultat negativt.

#### **1.1.5 Valutarisk**

Valutarisk uppstår för det fall det inte råder full matchning mellan tillgångar och skulder samt framtida kassaflöden i varje annan valuta än SEK. Det kan inte uteslutas att framtida valutakursförändringar skulle kunna få en negativ påverkan på SFF:s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### **1.1.6 Motpartsrisk**

Motpartsrisk innebär risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot Bolaget, vilket kan leda till förluster. Holdingbolagen är Bolagets enda tillåtna låntagare vilket leder till stor exponering mot ett fåtal låntagare. Om någon låntagare inte kan fullgöra sina förpliktelser kan det få en väsentlig negativ effekt på SFF:s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### **1.1.7 Risker avseende tillgångarna i säkerhetspoolen**

Då Bolagets låntagare ställer säkerhet i form av pant i fordran med vidhängande pantbrev i underliggande svenska fastigheter är påverkan och utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden av stor betydelse för Bolaget. Om låntagare inte infriar sina åtaganden gentemot Bolaget på grund av förutsättningar hos det fastighetsförvaltande bolaget kan Bolagets resultat och finansiella ställning komma att påverkas negativt, vilket kan medföra att Bolaget i sin tur inte kan infria sina åtaganden gentemot fordringshavarna under MTN-programmet.

Värdet på fastigheter påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom hyresnivå, uthyrningsgrad, miljöpåverkan och driftskostnader, dels utvecklingen på fastighetsmarknaden i stort. De senaste åren har fastighetsmarknaden i Sverige varit stark med stor efterfrågan och ökade marknadsvärden som resultat. Det finns risk för att den positiva utvecklingen inte fortsätter och att efterfrågan samt marknadsvärden minskar vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolaget.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, förändringar i infrastruktur, produktionstakten för nya bostäder samt befolkningstillväxt och sysselsättning. Om t ex antalet bosatta på en ort sjunker, så minskar även efterfrågan på bostäder och lokaler. Det kan på sikt medföra högre vakansgrad med risk för att hyresnivåerna utvecklas svagt eller sjunker. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster som en fastighet har. Det finns risk att det fastighetsförvaltande bolagets större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Om hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina åtaganden kan detta påverka det fastighetsförvaltande bolaget och även få konsekvenser för SFF i ett senare led.

Fastighetsförvaltning är förknippat med kostnader för drift och underhåll. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov på fastigheter kan komma att påverka det fastighetsförvaltande bolagets intäkter och kassaflöden negativt. Fastighetsförvaltning kan även medföra miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till förorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet blir den fastighetsägare som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig, vilket kan få en väsentlig negativ påverkan på det fastighetsförvaltande bolagets resultat och indirekt på SFF.

Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som utvecklingen på fastighetsmarknaden i stort kan således få konsekvenser för Bolagets resultat och finansiella ställning.

### **1.1.8 Legala risker**

Bolagets affärsverksamhet är föremål för en betydande reglering och påverkas bl.a. av aktiebolagsrätt, skattelagstiftning och av redovisningsstandarder. Brott mot eller förändring av denna reglering kan komma att påverka Bolaget negativt och försvaga dess resultat och finansiella ställning.

## **1.2 Värdepappersspecifika risker**

### **1.2.1 Marknadsrisk och löptidsrisk förknippad med utgivna MTN**

Värdet av en MTN är beroende av rådande marknadsräntor och valutakurser. Med marknadsrisk menas risken för att förändringar av marknadsräntor eller valutakurser negativt påverkar värdet på aktuella MTN. Marknadsrisken kan variera mellan olika slag av MTN beroende på deras räntestruktur.

Marknadsrisken vid en investering i en MTN ökar ju längre löptiden är eftersom det är svårare att överblicka vid lång löptid än vid kort löptid hur marknadsräntor eller valutakurser kommer att utvecklas. Marknadsrisken ökar även vid längre löptid eftersom fluktuationen i priset blir större för en MTN med lång löptid än för en MTN med kort löptid.

Förändringar i marknadsräntor eller valutakurser kan få en negativ inverkan, särskilt för MTN med lång löptid, på marknadsvärdet på aktuella MTN.

### **1.2.2 Risk avseende fordringshavarmöte samt justering och ändrade villkor**

Under avsnitt 9 i Allmänna Villkor anges att Bolaget, Emissionsinstitut och Fordringshavare till MTN under vissa förutsättningar kan kalla till Fordringshavarmöte. Vid Fordringshavarmöten har innehavare av MTN rösträtt i förhållande till de MTN de innehar. Fordringshavarmötet kan med bindande verkan för samtliga fordringshavare fatta beslut som påverkar fordringshavarens rättigheter under utgivna MTN.

Beslut som fattats på ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande eller representerade vid Fordringshavarmötet och oberoende av hur, eller om, de har röstat på Fordringshavarmötet. Beslut kan fattas av majoriteten mot minoritetens vilja.

Ägare av en majoritet av aktuella MTN kan i framtiden ha en uppfattning om vad som bäst gynnar Bolaget som väsentligt avviker från uppfattningen hos övriga innehavare av aktuella MTN. Om ägare av en majoritet av aktuella MTN i framtiden har en uppfattning som skiljer sig från övriga investerare om vad som bäst gynnar Bolaget kan det resultera i att övriga investerare blir tvingade att acceptera förändringar i villkoren för aktuella MTN, trots att de röstar mot sådana förändringar, eller inte deltar eller röstar alls, vid Fordringshavarmötet.

### **1.2.3 Andrahandsmarknad och likviditet**

Även om en MTN är upptagen till handel vid reglerad marknad eller annan handelsplats uppstår normalt ingen betydande handel med aktuell MTN. Detta kan gälla under hela dess löptid. När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att vara dålig. Därför kan det vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja en MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad.

### **1.2.4 Clearing och avveckling i Euroclear-systemet**

Bolagets MTN är anslutna, och kommer fortsättningsvis att vara anslutna, till det kontobaserade systemet hos Euroclear Sweden AB ("ES"), varför inga fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i ES:s system liksom utbetalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Innehavare av MTN måste förlita sig på ovan nämnda system för att få betalning avseende aktuell MTN.

### **1.2.5 Byte av valuta**

Om en viss valuta vari Värdepapper är denominerat upphör att vara gällande valuta före återbetalningsdag för en MTN, kan detta få negativa effekter för innehavare av sådana MTN. Om detta sker kommer alla belopp ursprungligen denominerade i valutan som upphört att gälla att erläggas i motvärdet av en annan valuta. Det kan innebära att det kan bli tillåtet eller krävas enligt lag att utestående MTN ska konverteras till den nya valutan och att ytterligare andra åtgärder ska vidtas avseende sådana MTN.

### **1.2.6 Valutarisk och valutarestriktioner**

Bolaget erlägger som regel nominellt belopp och avkastning på en MTN i SEK. Detta medför vissa risker kopplade till valutaomräkning för de fall valutan avviker från den egna valutan, vari investerarens finansiella verksamhet främst sker. Detta inkluderar risken för kraftiga valutakursförändringar (inklusive devalvering och revalvering) såväl som införande eller ändringar av valutaregleringar. En förstärkning av den egna valutan i förhållande till den valuta i vilken placeringen är denominerad, minskar placeringens värde för investeraren.

Regering och myndigheter kan införa valutakontroller eller valutaregleringar som får effekt på valutakursen. Resultatet av detta kan innebära att innehavare av MTN erhåller lägre avkastning, slutlikvid eller nominellt belopp än förväntat.

### **1.2.7 Ändrad lagstiftning**

Villkoren för en MTN baseras på svensk lag. Prospektet samt de Allmänna Villkoren är framtagna i enlighet med svensk rätt per datumet för detta Prospekt. Risk finns avseende den inverkan som möjliga ändringar av svensk eller utländsk lagstiftning, rörande exempelvis sakrättens område (innefattande lagstiftning rörande skuldebrev och panten), eller ändringar av rätts- eller administrativ praxis, rörande exempelvis sakrätt, kan få efter utgivandet av relevant MTN. Om lagstiftning eller praxis avseende till exempel sakrätt ändras skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av en MTN.



## **2. RISKHANTERING**

### **2.1 Kreditrisker**

För att försöka minimera kreditrisken får utlåning endast beviljas av Bolaget om låntagaren kan förväntas fullgöra sin låneförbindelse och att låntagaren ställt betryggande säkerhet i form av pant i fordran med vidhängande pantbrev i underliggande fastighet för sitt engagemang och borgensåtagande utfärdat av Fabega AB (publ), Peab AB (publ) och Wihlborgs Fastigheter AB (publ) ("Ägarna"). En pantsatt underliggande fastighet kan aldrig vara pantsatt gentemot något annat engagemang än det ifrågavarande engagemanget i förhållande till Bolaget och enbart en (1) fastighet får utgöra säkerhet för varje enskilt propco-lån. Av hela den utlåningsportfölj som säkerställs med pant i fordringar med vidhängande pantbrev i underliggande fastigheter får en och samma låntagare stå för högst 50 procent av utlåningsvolymen.

Bolaget har antagit portföljrestriktioner avseende de fastigheter som får pantsättas och för vilka säkerhet i form av pant i fordran med vidhängande pantbrev i underliggande fastighet skall godkännas. De fastigheter som får pantsättas skall vara lokaliserade inom Ägarnas respektive prioriterade hemmamarknader. Aktuell fastighetstyp skall ingå i låntagarens långsiktiga prioriterade verksamhet. Fastigheterna får inte vara under konstruktion eller under omfattande ombyggnad som väsentligen påverkar fastighetens kassaflöde negativt. Vidare får inte fastigheter vara samintecknade med andra fastigheter och de får inte vara pantsatta för andra åtaganden än engagemanget gentemot Bolaget. Endast fastigheter med taxeringskoder enligt nedan får användas som underliggande säkerhet för utlåning från Bolaget. Nedanstående inkluderar även högsta tillåtna belåningsgrad per taxeringskod:

- 320, Hyreshusenhet huvudsakligen bostäder, 72 %;
- 321, Hyreshusenhet bostäder och lokaler, 70 %;
- 322, Hyreshusenhet hotell och restaurang, 60 %;
- 325, Hyreshusenhet huvudsakligen lokaler, 65 %;
- 432, Industrienhet lager, 60 %;
- 820, Specialenhet distributionsbyggnad, 60 %; och
- 823, Specialenhet vårdbyggnad, 72 %.

En fullständig värdering av fastigheterna skall utföras av godkänd värderare vid pantsättning och en gång varje kalenderår därefter. De kvartal en fullständig värdering inte utförs, skall en desktop-värdering av fastigheterna utföras av godkänd värderare. Dessutom inkluderar portföljrestriktionerna förbehåll avseende högsta tillåtna ekonomiska vakansgrad per fastighet vid tidpunkten för pantsättning, lägsta tillåtna genomsnittliga viktade kvarvarande hyrestid på hyreskontrakten samt begränsningar av säkerhetsportföljens sammansättning.

Ovanstående hantering av säkerheter för utlåningen begränsar risken för förlust till följd av att en motpart inte förmår fullgöra sina förpliktelser gentemot Bolaget och att ställda säkerheter inte täcker kapitalfordran.

### **2.2 Finansiella risker**

För att begränsa likviditetsrisken har Ägarna särskilt åtagit sig att tillse att Bolaget har en kassa uppgående till minst 6,5 procent av utestående belopp beroende på utestående volym obligationer under det utgivna MTN-programmet. Kassakravet ökar med utestående volym obligationer. Se även nästa stycke om Refinansieringsrisk.

Refinansieringsrisken reduceras primärt genom att Bolaget upprätthåller en stark finansiell ställning och en i alla avseenden hög kreditvärdighet. Refinansieringsrisken reduceras dessutom genom att Bolaget emitterar MTN i kapitalmarknaden som har en lång kapitalbindning. All upplåning via kapitalmarknaden (under MTN-programmet) skall vidareutlånas till Holdingbolagen. Bolagets refinansieringsrisk minimeras även genom att all upplåning matchas i volym och löptid med Bolagets utlåning. Exponering mot refinansieringsrisk begränsas genom att Bolagets låneavtal med Holdingbolagen på begäran kan sägas upp till omedelbar betalning.

Ränterisken reduceras primärt genom att Bolagets utlåning skall fullt finansieras av matchande villkor avseende räntebindningstid för Bolagets inlåning. Alla eventuella fluktuationer i finansieringskostnaden överförs således på Holdingbolagen.

För att minimera valutarisken tillåter Bolaget ingen valutaexponering. Vid emission eller upptagande av lån i utländsk valuta skall både kapital och ränta säkras mot SEK så att ingen valutarisk uppstår. För att hantera Bolagets valutarisk får valutaterminer och valutaswappar användas. All Bolagets utlåning sker i SEK.

### **2.3 Operativa risker**

De operativa riskerna begränsas och hanteras genom avtal med olika professionella aktörer. Hansan AB, org nr 556233-6304, ("Hansan AB") ansvarar för Bolagets operationella drift och förvaltning. Hansan AB skall vidare enligt avtal med Bolaget tillvarata och företräda Bolagets alla intressen gentemot olika intressenter. Advokatfirman Glimstedt har ansvar att hitta ersättare till Hansan AB om Hansan AB försätts i konkurs eller annars blir oförmögen att utföra sitt uppdrag gentemot Bolaget.

### **2.4 Risker avseende tillgångarna i säkerhetspoolen**

Bolaget hanterar marknadsrisken och begränsar denna genom att följa de portföljrestriktioner som antagits och för vilka redogjorts för ovan under avsnitt 2.1.

### **3. BESKRIVNING AV SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB:S MTN-PROGRAM**

#### **3.1 Försäkran beträffande Prospektet**

SFF ansvarar för innehållet i Prospektet och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I den omfattning som följer av lag ansvarar även styrelsen i Bolaget för innehållet i detta Prospekt och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

#### **3.2 Allmänt**

Detta MTN-program utgör en ram under vilken Bolaget har möjlighet att löpande uppta MTN i SEK eller EUR med en löptid om lägst ett (1) år och högst femton (15) år och inom ett vid varje tid högsta utestående belopp om SEK FEM MILJARDER (5 000 000 000) eller motvärdet därav i EUR. Bolaget kan dock inte emittera MTN med en löptid överstigande primärlånens längd. Bolagets styrelse förbehåller sig rätten att höja eller sänka rambeloppet, efter godkännande av bolagets emissionsinstitut.

MTN upptas genom utgivande av löpande skuldebrev. Varje MTN representeras av valörer om normalt SEK 1 000 000 eller EUR 100 000 eller hela multiplar därav. Alternativt representeras MTN av en annan högre valör som överenskomms mellan Bolaget och utgivande institut. Lån som ges ut under MTN-programmet i SEK tilldelas lånenummer 100 och uppåt och lån i EUR tilldelas lånenummer från 200 och uppåt. Tilldelning av MTN kommer vid överteckning att ske i den ordning inkomna anmälningsedlar registreras.

Under MTN-programmet kan Bolaget emittera MTN som löper med fast ränta, rörlig ränta eller utan ränta (s k nollkupongskonstruktion). Ränteberäkningar utförs i förekommande fall av det emissionsinstitut som medverkat vid utgivandet av MTN.

Avkastningen på en MTN är en funktion av det pris till vilken MTN förvärvas, den räntesats som gäller för MTN samt eventuellt courtage eller annan kostnad för förvärv av MTN.

För samtliga MTN som ges ut under MTN-programmet skall Allmänna Villkor gälla. Allmänna Villkor för MTN återges under avsnitt 6. Därjämte skall för varje MTN kompletterande Slutliga Villkor gälla tillsammans med Allmänna Villkor. Slutliga Villkor för MTN som erbjuds allmänheten inges till Finansinspektionen och kommer att offentliggöras samt finnas tillgängliga på Bolagets huvudkontor i elektroniskt format samt i pappersformat.

Syftet med de MTN som kommer att utges är att genom kapitalmarknadsfinansiering sprida refinansieringsrisker för Ägarna och minska det bankberoende som finns i nuvarande upplåningsstrukturer.

Beslut om att upprätta MTN-programmet fattades av Bolagets styrelse den 20 juni 2011. MTN-programmet har upprättats i enlighet med svensk rätt.

För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Prospekt hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstitutet.

#### **3.3 Form av värdepapper samt identifiering**

Bolagets MTN är anslutna, och kommer fortsättningsvis att vara anslutna, till det kontobaserade systemet hos ES varför inga fysiska värdepapper ges ut. Slutliga Villkor innehåller, det från ES erhållna, internationella numret för värdepappersidentifiering, International Securities Identification Number ("ISIN").

#### **3.4 Uptagande till handel på reglerad marknad**

Bolaget kommer att inge ansökan om inregistrering av vissa MTN hos NASDAQ OMX Stockholm AB eller annan reglerad marknad enligt vad som anges i Slutliga Villkor. Aktuell marknadsplats kommer efter ansökan om inregistrering göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att MTN registreras.

### **3.5 Kostnader och skatt**

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagandet till handel såsom kostnader för framtagande av prospekt, upptagande till handel på en reglerad marknad, dokumentation, avgifter till ES m.m. De sammanlagda kostnaderna för detta uppskattas till SEK 100 000. Ytterligare kostnader relaterade till enskilda MTN kommer att anges i Slutliga Villkor.

ES verkställer om inte annat anges i Slutliga Villkor avdrag för preliminär skatt, för närvarande 30 procent på utbetald ränta, för fysisk person bosatt i Sverige och för svenskt dödsbo.

### **3.6 Försäljning, pris och ytterligare information**

Försäljning sker genom att utgivande institut erhåller ett emissions- och försäljningsuppdrag. Förfarande med teckning och teckningsperiod används inte. Köp och försäljning av MTN på andrahandsmarknaden sker över den marknadsplats som MTN är noterade på. Likvid mot leverans av värdepapper sker genom utgivande instituts (i förekommande fall administrerande institut) försorg i ES:s system.

Marknadspriset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta samt föregående ränteförfallodag. Information om aktuella priser återfinns på NASDAQ OMX Stockholm AB:s hemsida [www.nasdaqomxnordic.com](http://www.nasdaqomxnordic.com)

Eftersom skuldförbindelser under MTN kan komma att ges ut löpande under en längre tid är det inte möjligt att ange en enhetlig försäljningskurs eller något annat fast pris för MTN. Priset fastställs för varje transaktion genom överenskommelse mellan köpare och säljare.

### **3.7 Status**

MTN utgör en skuldförbindelse säkerställd genom en pool av fordringar med vidhängande pant i fastigheter ("Säkerheten"), på det sätt som närmare beskrivs i avsnitt 5.4.

I den mån Säkerheten inte förslår till återbetalning av MTN, kommer MTN att medföra rätt till betalning jämsides Bolagets övriga icke säkerställda betalningsförpliktelser (om några) och före bolagets efterställda betalningsförpliktelser i den mån inte annat är föreskrivet i lag.

## 4. PRODUKTBESKRIVNING OCH YTTERLIGARE DEFINITIONER

Nedan följer en beskrivning och exempel av vanliga konstruktioner och termer som förekommer i Allmänna Villkor och som tillämpas tillsammans vid utgivande av MTN under MTN-programmet. Konstruktion av varje MTN framgår av respektive Slutliga Villkor. För beskrivning av nedanstående definitioner se Allmänna Villkor under avsnitt 6.

### 4.1 Räntekonstruktioner

Enligt Allmänna Villkor finns möjlighet att utge MTN med olika räntekonstruktioner. Aktuell ränta för utgivet Lån specificeras i Slutliga Villkor. Normalt emitteras dock Lån med någon av följande räntekonstruktioner:

#### Lån med fast ränta

Lånet löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen, om inte annat framgår av tillämpliga Slutliga Villkor.

Räntan erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas på 360/360-dagarsbasis för MTN i SEK och på faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar för MTN i EUR, om inte annat anges i Slutliga Villkor för aktuell MTN.

Med Ränteförfallodag för fast ränta avses den sista dagen i varje Ränteperiod dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag, om inte annat föreskrivs i tillämpliga Slutliga Villkor.

#### Lån med rörlig ränta (Floating Rate Notes eller FRN)

Lånet löper med ränta från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period.

Räntan erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360 för MTN i SEK och MTN i EUR i respektive Ränteperiod eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas.

#### Räntebas för rörlig ränta

Avser den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor (STIBOR för Lån i SEK och EURIBOR för Lån i EUR).

Med STIBOR avses den räntesats som (1) kl 11.00 aktuell dag publiceras på Reuters sida "SIOR=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller – om sådan notering ej finns – (2) vid nyssnämnda tidpunkt enligt besked från Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) motsvarar (a) genomsnittet av Referensbankernas kvoterade utlåningsräntor inom marknaden för depositioner i SEK för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm, eller om endast en eller ingen sådan kvotering ges, (b) Utgivande Instituts (i förekommande fall, Administrerande Instituts) bedömning av den ränta svenska affärsbanker erbjuder för utlåning i SEK för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm.

Med EURIBOR avses den räntesats som (1) kl. 11.00 aktuell dag publiceras av informationssystemet Reuters sida "EURIBOR01" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) eller – om sådan notering ej finns – (2) vid nyss nämnda tidpunkt enligt besked från Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut) motsvarar (a) genomsnittet av Europeiska Referensbankers kvoterade utlåningsräntor till ledande affärsbanker i Europa inom marknaden för depositioner i EUR för aktuell period eller - om endast en eller ingen sådan kvotering ges - (b) Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Instituts) bedömning av den ränta som ledande affärsbanker i Europa erbjuder för aktuell periods utlåning av aktuellt belopp i EUR på interbankmarknaden i Europa.

#### Lån utan ränta (s k Nollkupongare)

Lånet löper utan ränta eller s k Nollkupongs konstruktion, d v s MTN säljs till en kurs understigande nominellt belopp där avkastningen erhålls på Återbetalningsdagen i och med återbetalning av nominellt belopp.

## **4.2 Dagberäkning av ränteperiod**

”360/360-dagarsbasis” innebär att man utgår från att året består av 360 dagar som i sin tur fördelas på 12 månader om vardera 30 dagar och därefter divideras med 360. I vissa fall benämns detta även ”30/360”.

”365/360”-dagarsbasis eller ”faktiskt antal dagar eller Actual/360” innebär det faktiska antalet dagar i ränteperioden delat med 360.

”Actual/365” eller ”Actual/Actual” innebär att det faktiska antalet dagar i ränteperioden delat med 365 (eller, om någon del av ränteperioden infaller under ett skottår, summan av (a) det faktiska antalet dagar i den av ränteperioden som infaller under ett skottår delat med 366 och (b) det faktiska antalet dagar i den del av ränteperioden som inte infaller under skottåret delat med 365).

”Faktiskt antal dagar” eller ”Actual/365” innebär det faktiska antalet dagar i ränteperioden delat med 365.

”Interpolering” innebär bestämning av ränta inom två kända variabler enligt vad som beskrivs i Slutliga Villkor.

## **4.3 Inlösen**

Lån förfaller till betalning med dess Kapitalbelopp på Återbetalningsdagen. Denna dag framgår av Slutliga Villkor.

## 5. INFORMATION OM SÄKERSTÄLLANDE AV MTN UTGIVNA UNDER SFF:S MTN-PROGRAM

Nedan följer i enlighet med Bilaga 8 i Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och Rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet"), information om de bakomliggande tillgångar som utgör säkerhet för MTN utgivna under MTN-programmet samt information om de juridiska personer som svarar för tillgångarna.

### 5.1 Sammanfattande beskrivning av säkerheter

SFF är etablerat som ett finansbolag åt dess ägare. Det är således fastigheter ägda inom respektive Ägares koncern som utgör pant för åtagandena under MTN-programmet. På sätt som närmare beskrivs i avsnitt 5.4 skapas via internreverser med vidhängande pant i de pantsatta fastigheternas en pool av tillgångar i Bolaget som i sin tur pantsätts gentemot MTN-investerarna. Genom borgen från respektive Ägare säkerställs löpande kassaflöden samt återbetalningsförmågan.

Fastigheterna som ligger till grund för panten måste befinna sig inom respektive företags prioriterade marknadsområde samt passa in under de begränsningar som finns uppsatta för respektive bolags fastighetsinnehav. Den pool som Bolaget ställer som pant för åtagandena under MTN-programmet är en öppen struktur, innebärande att den kan variera över tiden inom de strikta restriktioner som finns uppsatta. Dessa restriktioner kan gälla geografisk placering, fastighetstyp, vakansgrad m.fl. De restriktioner som finns för varje enskilt lån som pantsätts gentemot Bolaget garanteras av respektive Ägare.

Respektive Ägares prioriterade marknadsområde är:

#### Fabege AB

Stockholms innerstad och Solna. Stockholms innerstad består av Stockholm city, Norrmalm, Södermalm, Kungsholmen och Östermalm. Solna består av Solna Business Park och Arenastaden.

#### Peab AB

Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen.

#### Wihlborgs Fastigheter AB

Malmö innerstad, Västra Hamnen i Malmö, Helsingborgs innerstad samt området Berga och Lunds innerstad.

Vidare får endast fastigheter med följande taxeringskoder ingå i poolen som ställs som säkerhet för MTN-investerarna (nedanstående inkluderar även högsta tillåtna belåningsgrad per taxeringskod):

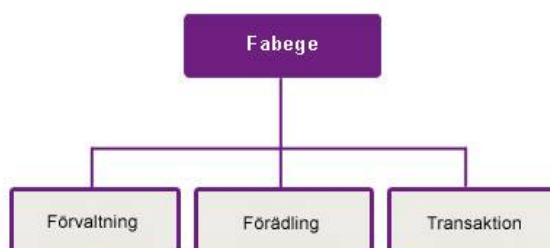
- 320, Hyreshusenhet huvudsakligen bostäder, 72 %;
- 321, Hyreshusenhet bostäder och lokaler, 70 %;
- 322, Hyreshusenhet hotell och restaurang, 60 %;
- 325, Hyreshusenhet huvudsakligen lokaler, 65 %;
- 432, Industrienhet lager, 60 %;
- 820, Specialenhet distributionsbyggnad, 60 %; och
- 823, Specialenhet vårdbyggnad, 70 %.

Aktuell fastighetstyp skall ingå i låntagarens långsiktiga prioriterade verksamhet. Pantsatta fastigheter får inte vara under konstruktion eller under omfattande ombyggnad vilket väsentligen påverkar fastighetens kassaflöde negativt. Vidare får inte fastigheter vara samintecknade med andra fastigheter och de får inte vara pantsatta för andra åtaganden än åtaganden gentemot Bolaget. En generell regel är att Bolaget kan utge flera lån med en viss fastighet som säkerhet men får aldrig ta flera olika fastigheter som pant för ett lån.

## 5.2 Information om Ägarna

### 5.2.1 Fabege AB

Fabege AB (publ) ("Fabege"), org nr 556049-1523, är ett fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning och förvaltning av kontorslokaler samt fastighetsutveckling. Verksamheten är framförallt koncentrerad till delmarknader med hög tillväxt inom Stockholmsområdet, Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Fabeges operativa verksamhet bedrivs inom tre affärsområden: Förvaltning, Förädling och Transaktion.



Fabege bildades den 6 december 1946 och har sitt säte i Stockholm. Bolagets postadress är Box 730, 169 27 Solna med besöksadress Pyramidvägen 7 i Solna. Telefonnummer till växeln är 08-555 148 00. Årsredovisning liksom andra relevanta dokument hålls tillgängligt via Fabeges webbplats ([www.fabege.se](http://www.fabege.se)) och kan även kostnadsfritt erhållas från Fabege.

Fabeges fastighetsbestånd hade per den 30 september 2013 ett totalt värde om MSEK 32 773.

Fabege är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB (Nordic Large Cap).

Fabeges revisor är registrerade revisionsbolaget Deloitte AB, org nr 556271-5309, 113 79 Stockholm. Fabeges huvudrevisor är auktoriserade revisorn Svante Forsberg. Deloitte AB är vald till revisorer för tiden fram till och med Fabeges årsstämma 2014.

Fabeges styrelse utgörs av Erik Paulsson, Eva Erikson, Christian Hermelin, Gustaf Hermelin, Märtha Josefsson, Pär Nuder, Svante Paulsson och Mats Qviberg.

**Erik Paulsson**, född 1942. Styrelseordförande sedan 2007 och styrelseledamot sedan 1998. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Backahill AB, SkiStar AB, Wihlborgs Fastigheter AB och Brinova Fastigheter AB. Styrelseledamot i Catena AB och Nolato AB.

**Eva Eriksson**, född 1959. Styrelseledamot sedan 2011. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i BWG Homes ASA och Strategisk Arkitektur AB. Styrelseledamot i ByggPartner AB, DNB Eiendomsfond I ASA, Naeringsbygg Holding III AS, Global Eiendom Utbetalning 2007 AS, Global Eiendom Utbetalning 2008 AS och SAM AB.

**Christian Hermelin**, född 1964. Styrelseledamot sedan 2007. Verkställande direktör i Fabege AB. Anställd sedan 1998 och i nuvarande befattning sedan 2007.

**Gustaf Hermelin**, född 1956. VD och styrelseledamot i Catena AB. Styrelseledamot i AMF Fastigheter, Diös AB och Platzer AB.

**Märtha Josefsson**, född 1947. Styrelseledamot sedan 2005. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Cityhold Property, Skandia Fonder AB och Världsnaturfonden.

**Pär Nuder**, född 1963. Styrelseledamot sedan 2010. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Tredje AP-fonden, Sundbybergs Stadshus AB och Öbergs färghus. Styrelseledamot i Skistar AB, Swedegas AB och Cleanergy. Senior Director Albright Stonebridge Group.

**Svante Paulsson**, född 1972. Styrelseledamot sedan 2007. Övriga uppdrag: Ansvarig för strategi och projekt på Backahill AB. Vice styrelseordförande i Backahill AB. Styrelseledamot i Bilia AB, Peab AB och AB Cernelle.



**Mats Qviberg**, född 1953. Styrelseledamot sedan 2001. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Bilia AB och Investment AB Öresund. Styrelseledamot i SkiStar AB.

### **Koncernledning**

**Christian Hermelin**, *Verkställande direktör*. Född 1964. Anställd sedan 1998, i nuvarande befattning sedan 2007. Tidigare anställningar: Projektledare på Fastighets AB Storheden. Fil kand i företagsekonomi.

**Klaus Hansen Vikström**, *Affärsutvecklingschef*. Född 1953. Anställd sedan 2006, i nuvarande befattning sedan 2009. Tidigare anställningar: Chef för Stockholms Modecenter, vd och grundare av Brubaker AS. Marknadsekonom (Diploma in Specialized Business Studies).

**Åsa Bergström**, *Vice vd, ekonomi- och finanschef*. Född 1964. Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2008. Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag bland andra Granit & Beton samt Oskarsborg. Civilekonom.

**Klas Holmgren**, *Chef för Projekt och förädling*. Född 1970. Anställd sedan 2001, i nuvarande befattning sedan 2010. Tidigare anställningar: Platzer Bygg, Peab och JM. Ingenjör.

**Urban Sjölund**, *Fastighetschef*. Född 1962. Anställd sedan 1991, i nuvarande befattning sedan 2007. Tidigare anställningar: Bygg- och projektledare på JCC AB, Arsenalen AB och MacGruppen AB, fastighetsförvaltare BPA Fastigheter AB och olika chefsbefattningar i Bergaliden AB, Storheden AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Civilingenjör.

### **Aktieägare**

De 15 största aktieägarna i Fabege, per 30 september 2013

<b>Aktieägare</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Andel av kapital, %</b>	<b>Andel av röster, %</b>
Brinova Inter AB	24 691 092	14,9	14,9
BlackRock fonder	8 938 454	5,4	5,4
Länsförsäkringar fondförvalt	7 560 550	4,6	4,6
SEB fonder	7 336 441	4,4	4,4
Öresund Investment AB	7 000 736	4,2	4,2
Norges Bank Investment Man	5 356 549	3,2	3,2
SHB fonder	4 771 168	2,9	2,9
Mats Qviberg med familj	3 709 244	2,2	2,2
Henderson fonder	2 775 000	1,7	1,7
Nordea Fonder	2 742 902	1,7	1,7
ENA City AB	2 711 000	1,6	1,6
Swedbank Robur fonder	2 607 244	1,6	1,6
Fjärde AP-fonden	2 196 057	1,3	1,3
Blue Sky Group Stichting	2 085 923	1,3	1,3
Principal fonder	1 843 887	1,1	1,1
Övriga svenska aktieägare	42 125 129	26,1	26,1
Övriga utländska aktieägare	35 940 196	21,7	21,7
Totalt	162 225 084	100,0	100,0
Innehav av egna aktier	0	0,0	0,0
<b>Totalt ink. eget innehav</b>	<b>165 391 572</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### 5.2.2 Peab AB

Peab AB (publ) ("Peab"), org nr 556061-4330, är en fastighetskoncern som bedriver verksamhet inom bygg och anläggningar i huvudsak i Sverige, Norge och Finland.

Peabs verksamhet är uppdelad på tre (3) affärsområden: Bygg, Industri och Anläggning. Inom verksamhetsområdet Bygg utförs entreprenader åt externa beställare och i egenutvecklade projekt där verksamheten omfattar allt från nyproduktion till renovering och byggservicetjänster. Verksamhetsområdet Bygg bedrivs i fem (5) geografiska divisioner i Sverige, en (1) division i Norge och en (1) division i Finland. Inom verksamhetsområdet Industri bedrivs Peabs industriella verksamhet uppdelat på Industri och Byggsystem, vilka i sin tur består av för branschen välkända varumärken. Inom verksamhetsområdet Anläggning bedriver Peab verksamhet mot den lokala anläggningsmarknaden samt bedriver större anläggningsprojekt såsom broar och vägar. Därutöver svarar verksamhetsområdet Anläggning även för drift och underhåll av gator och vägar åt både offentliga och privata uppdragsgivare.

Peab bildades den 9 maj 1959 och har sitt säte i Båstad. Peabs postadress är 260 92 Förslöv. Telefonnummer till växeln är 0431-890 00. Årsredovisning liksom andra relevanta dokument hålls tillgängligt via Peabs webbplats ([www.peab.se](http://www.peab.se)) och kan även kostnadsfritt erhållas från Peab.

Peab är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB (Nordic Large Cap).

Peabs revisor är registrerade revisionsbolaget KPMG AB, org nr 556043-4465. Peabs revisorer är auktoriserade revisorer Alf Svensson och Thomas Thiel vilka är valda till revisorer för tiden fram till och med Peabs årsstämma 2014.

Peabs styrelse utgörs av Göran Grosskopf, Karl-Axel Granlund, Mats Paulsson, Svante Paulsson, Lars Sköld, Annette Brodin Rampe, Fredrik Paulsson och Ann-Marie Pålsson.

**Göran Grosskopf**, född 1945. Styrelseordförande sedan 2004. Professor, Jur dr och Ekonomie dr h.c. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Ingka Holding BV, ColoPlus AB, Mats Paulssons Stiftelse och Medicon Village AB. Styrelseledamot i Appo Services AG, Birgma International SA. Tidigare professor i skatterätt och arbetande styrelseordförande i Tetra Laval Group.

**Karl-Axel Granlund**, född 1955. Styrelseledamot sedan 2000. Civilekonom och civilingenjör. Övriga uppdrag: Huvudägare och styrelseordförande i Volito AB.

**Mats Paulsson**, född 1944. Styrelseledamot sedan 1992. Vice styrelseordförande i Peab AB. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Skistar AB, Mentor Sverige AB, Mats Paulssons Stiftelse och Medicon Village AB. Tidigare olika ledande befattningar inom Peab sedan 1959.

**Svante Paulsson**, född 1972. Styrelseledamot sedan 2003. Övriga uppdrag: Projekt- och Strategiansvarig Backahill AB. Styrelseledamot i Fabege AB, Bilia AB, Backahill AB och AB Cernelle.

**Lars Sköld**, född 1950. Styrelseledamot sedan 2007. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Kulturgastronomen AB, Södertuna slotts drift AB samt Södertuna Konferensslott AB.

**Annette Brodin Rampe**, född 1962. Invald 2000. Civilingenjör. Övriga uppdrag: Senior Partner i Brunswick Group. Styrelseledamot i Ernströmgruppen AB, IVA's Näringslivsråd och British Chamber of Commerce. Tidigare olika ledande befattningar inom E.ON Sverige AB, Exxon Chemical Inc och VD för Senea AB.

**Fredrik Paulsson**, född 1972. Styrelseledamot sedan 2009. Övriga uppdrag: Styrelseledamot och VD i Kranpunkten i Skandinavien AB. Styrelseledamot i Scandinavian Office Group AB, Stichting INGKA Foundation, Stichting IKEA Foundation och Stichting IMAS Foundation.

**Anne-Marie Pålsson**, född 1951. Styrelseledamot sedan 2011. MA University of California, fil dr Nationalekonomi Lunds Universitet. Övriga uppdrag: Vice styrelseordförande i Länsförsäkringar Skåne. Styrelseledamot i GLB AB och Länsförsäkringar AB.

**Patrik Svensson**, född 1969. Styrelseledamot sedan 2007. Lagbas Bygg Sverige, arbetstagarrepresentant.

**Kim Thomsen**, född 1965. Styrelseledamot sedan 2008. Byggnadssnickare, arbetstagarrepresentant.

## **Koncernledning**

**Jesper Göransson**, född 1971, VD och koncernchef (CEO), anställd sedan 1996.

**Niclas Winkvist**, född 1966, Ekonomi och finanschef (CFO), Affärsstöd och Investeringar, Norge och Finland.

**Tomas Andersson**, född 1956, Affärsområde Projektutveckling.

**Karl-Gunnar Karlsson**, född 1956, Affärsområde Industri, Affärsområde Anläggning.

**Roger Linnér**, född 1970, Produktionschef (COO), Affärsområde Bygg.

**Tina Hermansson Berg**, född 1969, Personal, Säkerhet och Etik.

## **Aktieägare**

De 15 största aktieägarna i Peab per 31 oktober 2013:

<b>Aktieägare</b>	<b>Totalt antal aktier</b>	<b>Andel av kapital,%</b>	<b>Andel av röster,%</b>
Mats Paulsson med bolag	47 010 660	15,9	22,3
Karl-Axel Granlund med familj och bolag	18 402 000	6,2	3,0
Anita Paulsson med familj och bolag	10 291 716	3,5	8,1
Fredrik Paulsson med familj och bolag	10 279 964	3,5	8,1
Svante Paulsson med familj och bolag	9 175 420	3,1	13,2
Sara Karlsson med familj och bolag	8 745 247	3,0	13,2
Familjen Kamprads stiftelse	8 581 236	2,9	1,4
Peabs Vinstandelsstiftelse	7 803 432	2,6	1,3
Folksam	7 750 000	2,6	1,3
Handelsbanken fonder	6 046 243	2,0	1,0
Danica Pension	3 772 695	1,3	0,6
Länsförsäkringar Fonder	3 756 831	1,3	0,6
Lannebo Fonder	3 543 744	1,2	0,6
Swedbank Robur Fonder	3 533 099	1,2	0,6
Skandia Liv	3 454 157	1,2	0,6
Utländska aktieägare	38 194 621	12,9	6,3
Övriga aktieägare	104 621 6818	35,2	17,6
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>294 962 746</b>		
Peab AB	1 086 984	0,4	0,2
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>296 049 730</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### **5.2.3 Wihlborgs Fastigheter AB**

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) ("Wihlborgs"), org nr 556367-0230, är ett fastighetsbolag som bedriver verksamhet i Öresundsregionen på den kommersiella fastighetsmarknaden i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.

Wihlborgs bildades den 12 maj 1989 och har sitt säte i Malmö. Wihlborgs postadress är Box 97, 201 20 Malmö med besöksadress Dockplatsen 16 i Malmö. Telefonnummer till växeln är 040-690 57 00. Årsredovisning liksom andra relevanta dokument hålls tillgängligt via Wihlborgs webbplats ([www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se)) och kan även kostnadsfritt erhållas från Wihlborgs.

Wihlborgs är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB (Nordic Mid Cap).

Wihlborgs fastighetsbestånd hade per den 30 september 2013 ett totalt värde om MSEK22 213.

Wihlborgs revisor är registrerade revisionsbolaget Deloitte AB, 556271-5309 och Wihlborgs huvudrevisor är auktoriserade revisorn Johan Rasmusson. Deloitte AB med Johan Rasmusson som huvudansvarig revisor är vald för tiden fram till och med Wihlborgs årsstämma 2014.

Wihlborgs styrelse utgörs av Erik Paulsson, Kerstin Fredriksson, Anders Jarl, Sara Karlsson, Helen Olausson, Per-Ingemar Persson, Tommy Qvarfort och Johan Qviberg.

**Erik Paulsson**, född 1942. Styrelseordförande och styrelseledamot sedan 2004. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Backahill AB, SkiStar AB, Fabege AB och Brinova Fastigheter AB. Styrelseledamot i Catena AB och Nolato AB.

**Kerstin Fredriksson**, född 1942. Ledamot sedan 2004. Övriga uppdrag: ledamot i kommunstyrelsen, kommunfullmäktige och tekniska nämnden i Trelleborg. Styrelseledamot i Kommunförbundet Skåne, Skånet AB och Trelleborgs kommuns Utvecklings AB.

**Anders Jarl**, född 1956. Invald i styrelsen 2004. Övriga uppdrag: VD i Wihlborgs Fastigheter AB.

**Sara Karlsson**, född 1969. Invald i styrelsen 2007. Övriga uppdrag: Entreprenör Båstad Företagsby. Styrelseledamot i Topeja Holding AB, Scandinavian Resort AB och Backahill AB.

**Helen Olausson**, född 1968. Invald i styrelsen 2007. Övriga uppdrag: Mittkapital i Jämtland & Västernorrland AB. Styrelseordförande i AB Jämtsol. Styrelseledamot i Lantmäteriet, Incoode AB, Skärvångens Bymejeri AB, Skärvångens Slakt & Chark AB och Trångsviksbolaget AB.

**Per-Ingemar Persson**, född 1956. Invald i styrelsen 2010. Övriga uppdrag: Koncerndirektör i Veidekke ASA. Styrelseledamot i Sveriges Byggindustrier.

**Tommy Qvarfort**, född 1944. Invald i styrelsen 2006. Övriga uppdrag: VD Eremas Holding AB. Styrelseordförande i Abitare Fastighetsutveckling AB och APQ El AB.

**Johan Qviberg**, född 1981. Invald i styrelsen 2004. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Investment AB Öresund, Ingora Media AB och Tjänstebolaget Sverige AB.

#### **Koncernledning**

**Anders Jarl**, född 1956, Verkställande direktör, anställd i Wihlborgs sedan 2001.

**Anna Nambord**, född 1973, HR & CSR-chef, anställd i Wihlborgs sedan 2013.

**Mårten Edstrand**, född 1966, Affärsutveckling, anställd i Wihlborgs sedan 2009.

**Arvid Liepe**, född 1967, Ekonomi- och finanschef, anställd i Wihlborgs sedan 2013.

**Irène Johansson**, född, 1953, Informationschef, anställd i Wihlborgs sedan 1992.

## Aktieägare

De största aktieägarna i Wihlborgs per 30 september 2013

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av röster och kapital, %
Brinova Inter AB	7 734	10,1
SEB Fonder	2 897	3,8
LänsförsäkringarFonder	2 489	3,2
HandelsbankenFonder	2 330	3,0
Familjen Qviberg	2 124	2,8
Skandia Fonder	1 389	1,8
Tibia Konsult AB	1 203	1,6
Lannebo Fonder	821	1,1
Robur Fonder	781	1,0
Avanza Pension	613	0,8
Övriga svenska aktieägare	24 786	32,2
Övriga utländska aktieägare	29 690	38,6
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>76 857</b>	<b>100,0</b>

### 5.3 De underliggande tillgångarna

#### 5.3.1 Allmänt

Fastigheterna är, genom internreverser med vidhängande pantbrev i Ägarnas fastigheter, pantsatta till förmån för MTN-investerarna. Genom de krav avseende Loan-To-Value ("LTV") som finns för varje lån som ingår i den pantsatta poolen minskas risken för att den underliggande tillgångens värde sjunker under det nominella värdet för lånet. Fastigheterna får pantsättas upp till nedan angiven LTV-nivå:

- Taxeringskod 320: 72 %
- Taxeringskod 321: 70 %
- Taxeringskod 322: 60 %
- Taxeringskod 325: 65 %
- Taxeringskod 432: 60 %
- Taxeringskod 820: 60 %
- Taxeringskod 823: 72 %

LTV-värdet mäts varje kvartal genom att en godkänd extern värderingsfirma gör en värdering. Denna värdering skall vara fullständig minst en gång per kalenderår och vid de övriga tillfällena kan en desktopvärdering göras. De godkända värderingsfirmorna är:

- DTZ Sweden AB
- Forum Fastighetsekonomi AB
- NewSec Advice AB
- Savills Sweden AB
- Bryggan Fastighetsekonomi AB

Bolaget skall ej ha en högre andel av sin säkerställda utlåningsvolym än 50 procent till en Ägare. Ifall en eller flera Ägare ej kan fullgöra sina åtaganden under låneavtalen kan panterna i fastigheterna komma att realiseras. Under denna tid, som vanligtvis kan vara upp till 18 månader, behövs en kassabuffert hos Bolaget för att säkerställa dess kassaflöden gentemot MTN-investerarna. Buffertens storlek varierar med den nominella storleken på den säkerställda låneportföljen och anges nedan:

<b>Justerat lånebelopp (TSEK)</b>	<b>Minsta tillåtna likviditet (i procent)</b>
Upp till 1 000 000	6,5 %
1 000 001 – 2 000 000	7,0 %
2 000 001 – 3 000 000	9,0 %
3 000 001 – 4 000 000	10,5 %
4 000 001 – 5 000 000	11,0 %
Över 5 000 000 (förutsatt höjning av Rambeloppet)	För varje påbörjad 1 000 000 TSEK ökar kravet på Likviditeten med 0,5 procentenheter

Bolaget skall dessutom ha en soliditet på minst 30 procent.

Tillgångarna är av olika löptid men det finns alltid en matchning mellan den MTN som ges ut och de villkor som det pantsatta lånet löper med.

Tillgångarnas belopp matchas med belopp på utgiven MTN.

Lån med vidhängande pantbrev som ingår i säkerhetspoolen kan lösas och ersättas med ett nytt lån med samma villkor och löptid men med en annan fastighet som pant. Som andel av SFF:s totala säkerställda utlåning gäller följande begränsningar för poolen av säkerheter:

- Utlåning med pant i fastigheter med taxeringskod 432 eller 820 får tillsammans maximalt uppgå till 15 %.
- Fastigheter med taxeringskod 432 eller 820 skall ha en WALE som överstiger 12 månader vid varje tidpunkt.
- Utlåning med pant i fastigheter med taxeringskod 322 får maximalt uppgå till 5 %.
- Utlåning med pant i fastigheter med taxeringskod 321 och 325 måste minst 40 % vara lokaliserade till Stockholm och/eller Solna.
- Utlåning med pant i fastigheter med taxeringskod 321 och 325 måste minst 40 % vara lokaliserade till Malmö, Helsingborg eller Lund.

Vidare gäller att inte mer än 20 procent av hyresintäkterna för en enskild pantsatt fastighet får komma från en Ägare eller ett bolag i en ägarkoncern. För det fall en enskild hyresgäst står för mer än 85 procent av en pantsatt fastighets hyresintäkter, skall WALE (som definierat nedan) för sådan hyresgäst vara minst 48 månader.

Högsta tillåtna vakansgrad per fastighet vid tidpunkten för pantsättning:

- Taxeringskod 320: 10 %
- Taxeringskod 321: 10 %
- Taxeringskod 322: 5 %
- Taxeringskod 325: 10 %
- Taxeringskod 432: 5 %
- Taxeringskod 820: 5 %
- Taxeringskod 823: 10 %

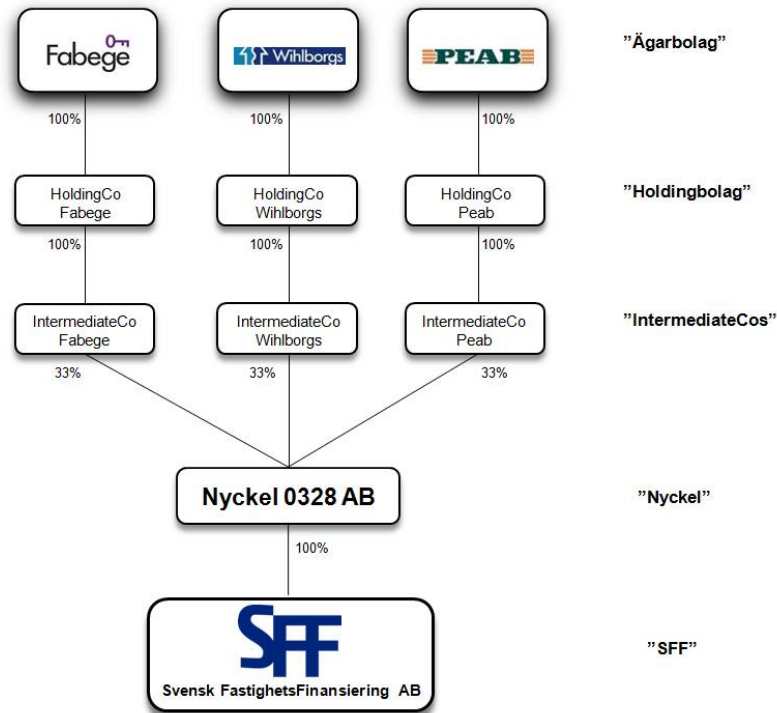
Lägsta tillåtna WALE (dvs. den viktade genomsnittliga kvarvarande hyresperioden för en fastighet) per fastighetstyp vid tidpunkten för pantsättning:

- Taxeringskod 321: 24 månader (beräknas på kommersiella avtal)
- Taxeringskod 322: 48 månader
- Taxeringskod 325: 24 månader

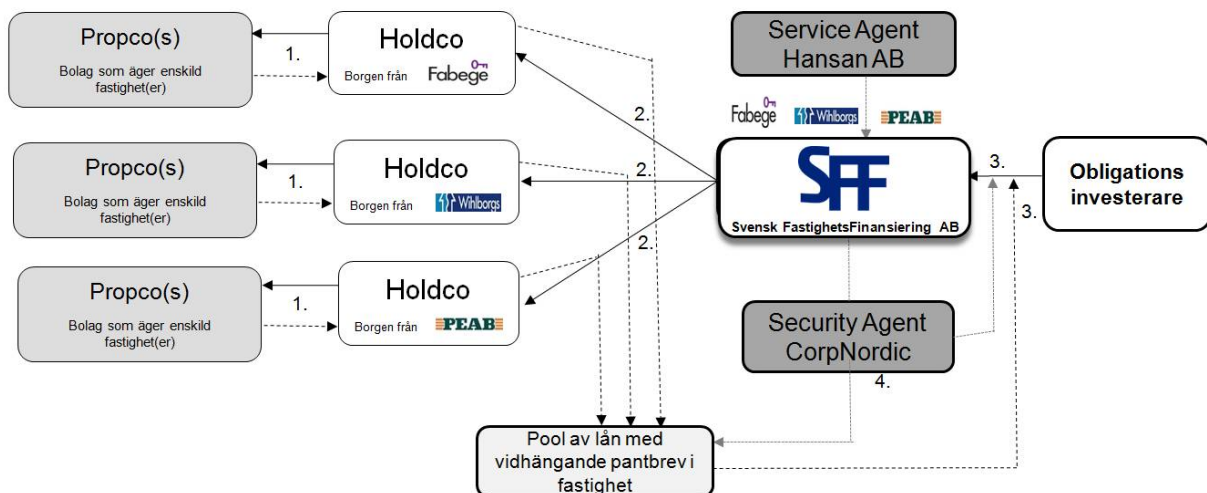
- Taxeringskod 432: 48 månader
- Taxeringskod 820: 48 månader

#### 5.4 Struktur och kassaflöde

SFF ägs till 100 procent av Nyckel 0328 SE ("Nyckel"). Nyckel i sin tur ägs till lika delar, via en bolagsstruktur som syns nedan av Fabege AB, Peab AB och Wihlborgs Fastigheter AB.



Yttersta låntagare som finansierar sina fastigheter via respektive Holdco är Ägarnas fastighetsbolag (PropCo) (1). Ägarna ställer borgen för respektive Holdcos åtagande gentemot SFF. För att varje Holdco skall kunna finansiera sig lånar de upp medel från SFF med revers och vidhängande pantbrev som säkerhet (2). SFF får då som säkerhet för lånet en revers med vidhängande bottenpant i fastigheten samt en borgen från Ägarna att fullfölja respektive Holdcos åtaganden om det fastighetsägande bolaget skulle få problem.



Lånen till respektive Holdco (med vidhängande säkerhet) läggs i en pool och pantsätts för utgivna MTN (3). Som representant för MTN-innehavarna agerar Säkerhetsagenten (4). Säkerhetsagenten följer upp de

restriktioner som finns hos Bolaget, godkänner utdelningar, hanterar panten samt tar hand om alla frågor gällande övriga frågor som kan ligga i investerarnas intressen. Krävs beslut i vissa frågor kallar Säkerhetsagenten till fordringshavarmöte enligt MTN-dokumentationen.

Villkoren från varje MTN-emission matchas med varje internrevers till PropCo. På detta sätt elimineras ränterisk och refinansieringsrisken hos SFF.

Skulle en låntagande koncern få problem att fullfölja sina åtaganden gentemot SFF, realiserar Bolaget panten. Detta tar vanligtvis upp till 18 månader och under denna period kan en likviditetsstress uppkomma i Bolaget. För att förebygga denna är SFF skyldig att hålla en likviditetsbuffert enligt avsnitt 5.3.1. All säkerställd utlåning från SFF förfaller till betalning på begäran från Bolaget.

Utöver skuld upptagen under det säkerställda MTN-programmet, vid tidpunkten för detta Prospekts första offentliggörande befintlig skuld till koncernbolag och kort icke räntebärande skuld till ett maximalt belopp om MSEK 5, är endast fullt efterställd skuld (såväl nominellt som kassaflödesmässigt efterställt) tillåten.

Största delen av den kontanta likvid om sammanlagt MSEK 8 000 som tillskjutits SFF har sedermera lånats ut till helägda dotterbolag till Ägarna enligt upprättade låneavtal ("Primära Lån"), vilka konstituerar giltiga fordringar enligt avtalens villkor. De Primära Lånen genererar således starka kassaflöden hos Bolaget. SFF hade per den 30 september 2013 ett eget kapital uppgående till MSEK 8 284. De Primära Lånen kan endast lösas genom kvittning mot fordran som uppstår vid inlösen av Preferensaktierna. Sådan inlösen kan tidigast begäras i december 2019. De Primära Lånen beskrivs närmare under avsnitt 9.1.



## 6. ALLMÄNNA VILLKOR

### ALLMÄNNA VILLKOR FÖR LÅN UPPTAGNA UNDER SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB:S (publ) SVENSKA MTN-PROGRAM

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") ska gälla för lån som Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) (org nr 556513-5109) ("Emittenten") emitterar på kapitalmarknaden under detta MTN-program ("MTN-programmet") genom att utge obligationer i svenska kronor ("SEK") eller i euro ("EUR") med en löptid om lägst ett (1) och högst femton (15) år, s k Medium Term Notes ("MTN"). Det sammanlagda nominella beloppet av MTN som vid varje tid är utelöpande får ej överstiga SEK FEM MILJARDER (5.000.000.000) eller motvärdet därav i EUR.

Dessa Allmänna Villkor utgör Del I av villkoren för varje lån. För varje lån upprättas särskilda slutliga villkor ("Slutliga Villkor") vilka utgör Del II av respektive lån. Tillsammans med bestämmelserna i Del III, IV och V, vilka är gemensamma för varje lån, utgör dessa Allmänna Villkor samt de aktuella Slutliga Villkoren fullständiga villkor för lånet. Referenserna nedan till "dessa villkor" ska således med avseende på ett visst lån anses inkludera bestämmelserna i aktuella Slutliga Villkor samt Del III, IV och V.

#### 1. DEFINITIONER

Utöver ovan gjorda definitioner ska benämningarna i dessa villkor ha den innebörd som framgår av Allmänna Villkor och nedan.

"Administrerande Institut"	enligt Slutliga Villkor - om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Emittenten att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet;
"Affärsdag"	dag då överenskommelse om placering av MTN träffats mellan Emittenten och Utgivande Institut;
"Bankdag"	dag i Sverige som inte är söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag;
"Borgensförbindelse"	borgensförbindelse där en Ägare till förmån för relevant HoldCo respektive Emittenten går i borgen såsom för egen skuld för (i) PropCo:s förpliktelser under de Koncerninterna Lånen eller (ii) relevant HoldCo:s förpliktelser under relevant HoldCo-lån;
"Emissionsinstitut"/ "Emissionsinstitut"	Ledarbanken, Carnegie Investment Bank AB (publ), Danske Bank AB (publ), Nordea Bank AB (publ) samt varje annat emissionsinstitut som ansluter sig till MTN-programmet enligt särskilt tilläggsavtal mellan Emittenten, de befintliga emissionsinstituterna och sådant nytt emissionsinstitut;

”EURIBOR”	den räntesats som (1) kl. 11.00 aktuell dag publiceras av informationssystemet Reuters sida ”EURIBOR <sub>01</sub> ” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) eller – om sådan notering ej finns – (2) vid nyss nämnda tidpunkt enligt besked från Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut) motsvarar (a) genomsnittet av Europeiska Referensbankers kvoterade utlåningsräntor till ledande affärsbanker i Europa inom marknaden för depositioner i EUR för aktuell period eller - om endast en eller ingen sådan kvotering ges - (b) Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Instituts) bedömning av den ränta som ledande affärsbanker i Europa erbjuder för aktuell periods utlåning av aktuellt belopp i EUR på interbankmarknaden i Europa;
”ES”	Euroclear Sweden AB (org nr 556112-8074);
”Europeiska Referensbanker”	fyra större affärsbanker, som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR, som utses av Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut);
”Fastighet”	fastighet eller tomträtt som ägs av ett PropCo och som indirekt finansierats genom MTN via ett HoldCo-lån och ett Koncerninternt Lån;
”Fastighetskovenanter”	de villkor som måste vara uppfyllda i förhållande till varje enskild Fastighet med avseende på bl a typkod, LTV och belägenhet, och som anges i Del III av dessa villkor;
”Finansiella Kovenanter”	finansiella kovenanter för Emittenten vilka framgår i Del IV av dessa villkor;
”Fordringshavare”	den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som berättigad att i andra fall ta emot betalning under en MTN samt den som enligt punkt 9.13 är att betrakta som Fordringshavare;
”HoldCo”	var och ett av Peab Grevie AB (org nr 556715-0213), Fabege V12 AB (org nr 556747-0561) och Wihlborgs Rikken AB (org nr 556701-5028), vilka var och ett är hel- och direktägt av motsvarande Ägare;
”HoldCo-lån”	lån mellan Emittenten som långivare och ett HoldCo som låntagare vilket är säkerställt genom (i) den Vidhängande Säkerheten och (ii) relevant Borgensförbindelse;
”Huvudpantavtal”	pantavtal mellan Emittenten som panthavare och ett HoldCo som pantsättare varigenom HoldCo som säkerhet för förpliktelserna under relevant HoldCo-lån pantsätter sina Koncerninterna Lån med därtill vidhängande säkerhet;
”Justerat Lånebelopp”	det sammanlagda nominella belopp av utelöpande MTN, avseende visst Lån, med avdrag för samtliga MTN som innehas av Emittenten och/eller Koncernbolag och/eller Ägare och/eller Ägarkoncernbolag;

”Kapitalbelopp”	enligt Slutliga Villkor - det belopp varmed Lån ska återbetalas;
”Koncernbolag”	varje bolag som ingår i Koncernen utöver Emittenten;
”Koncernen”	den koncern i vilken Nyckel är moderbolag;
”Koncerninternt Lån”	lån mellan ett HoldCo som långivare och ett PropCo som låntagare vilket syftar till att finansiera sådant PropCo:s Fastighet(er) och vilket är säkerställt genom pantbrev med bästa rätt i relevant(a) Fastighet(er);
”Kontoförande Institut”	bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN;
”Kreditpolicy”	Emittentens kreditpolicy från tid till annan;
”Ledarbanken”	Swedbank AB;
”LTV”	för en viss Fastighet, relationen mellan beloppet av HoldCo-lån som via ett Koncerninternt Lån lämnats med avseende på Fastigheten och Fastighetens värde (enligt den senast tillgängliga värderingen av Fastigheten);
”Lån”	varje lån av serie 100 för SEK och serie 200 för EUR - omfattande en eller flera MTN - som Emittenten upptar under detta MTN-program;
”Lånebas”	för en viss Fastighet, det lägsta av: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Fastighetens belåningsvärde, dvs LTV-begränsningen som gäller för Fastighetens Typkod enligt Del III av dessa villkor, multiplicerat med Fastighetens marknadsvärde enligt den senast tillgängliga värderingen av Fastigheten;</li> <li>b) det sammanlagda beloppet av Pantbrev (enligt definitionen i relevant Koncerninternt Låneavtal) som ställts som säkerhet för relevanta Koncerninterna Lån; och</li> <li>c) summan av relevanta Koncerninterna Lån vilka finansieras av det relevanta HoldCo-lånet;</li> </ul>
”Lånedatum”	enligt Slutliga Villkor - dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa;
”MTN”	ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Emittenten under detta MTN-program;
”Nyckel”	Nyckel 0328 AB (publ), Emittentens moderbolag vilket är ett publikt aktiebolag med org nr 556871-6541;

”Nyckel-reversen”	reversen om ursprungligen 270.000.000 SEK utfärdad av Emittenten till Nyckel vilken är pantsatt under Pant- och Borgensavtalet;
”Pantavtalet”	det pantavtal, se Del V av dessa villkor, varigenom Emittenten till Fordringshavarna och Säkerhetsagenten pantsatt: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) HoldCo-lånen med Vidhängande Säkerhet,</li> <li>b) Emittentens rättigheter under Borgensförbindelserna från Ägarna till Emittenten, samt</li> <li>c) behållningen från tid till annan på de Pantsatta Kontona;</li> </ul>
”Pant- och Borgensavtalet”	pant- och borgensavtal av dagens datum mellan Nyckel och Säkerhetsagenten enligt vilket Nyckel till Fordringshavarna och Säkerhetsagenten pantsatt Nyckel-reversen;
”Pantsatta Konton”	Emittentens konton hos Ledarbanken vilka är pantsatta enligt Pantavtalet;
”Portfölj”	samtliga Fastigheter från tid till annan;
”Portföljkovenanten”	de villkor som måste vara uppfyllda i förhållande till Portföljen med avseende på bl a typkod, LTV, belägenhet, ekonomisk vakansgrad och genomsnittlig återstående hyrestid, och som anges i Del III av dessa villkor;
”Primärlån”	icke säkerställt lån från Emittenten till något HoldCo vilket är finansierat med eget kapital;
”PropCo”	aktiebolag som är direkt eller indirekt helägt av någon Ägare och som har tagit upp ett Koncerninternt Lån av ett HoldCo för att finansiera en av PropCo:t ägd Fastighet;
”Prospekt”	för det fall prospekt för MTN-programmet har upprättats, godkänts av Finansinspektionen och är i kraft, vid var tid gällande grundprospekt för MTN-programmet i enlighet med Artikel 5.4 i Prospektdirektivet (Direktiv 2003/71/EG);
”Rambelopp”	SEK FEM MILJARDER (5.000.000.000) eller motvärdet därav i EUR utgörande det högsta sammanlagda nominella belopp av MTN som vid varje tid får vara utestående, varvid MTN i EUR ska omräknas till SEK enligt den kurs som på Affärsdagen för respektive Lån publiceras på Reuters sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller - om sådan kurs inte publiceras – omräknas aktuellt belopp till SEK enligt Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Instituts) avistakurs för SEK mot EUR på Affärsdagen, i den mån inte annat följer av överenskommelse mellan Emittenten och Emissionsinstitutet enligt punkt 9.2;
”Referensbanker”	Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ);

”Skuldbok”	i förhållande till varje Lån, den av ES förda förteckningen över Fordringshavare i förhållande till sådant Lån;
”Standby Facilitator”	Advokatfirman Vinge KB eller annan person vilken kan komma att ersätta Advokatfirman Vinge KB som standby facilitator;
”STIBOR”	den räntesats som (1) kl 11.00 aktuell dag publiceras på Reuters sida ”SIOR=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller – om sådan notering ej finns – (2) vid nyssnämnda tidpunkt enligt besked från Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) motsvarar (a) genomsnittet av Referensbankernas kvoterade utlåningsräntor inom marknaden för depositioner i SEK för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm, eller om endast en eller ingen sådan kvotering ges, (b) Utgivande Instituts (i förekommande fall, Administrerande Instituts) bedömning av den ränta svenska affärsbanker erbjuder för utlåning i SEK för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm;
”Säkerheten”	Säkerheten under Pantavtalet och Pant- och Borgensavtalet, dvs. <ul style="list-style-type: none"> <li>a) HoldCo-lånen med Vidhängande Säkerhet,</li> <li>b) Emittentens rättigheter under Borgensförbindelserna från Ägarna till Emittenten,</li> <li>c) behållningen från tid till annan på de Pantsatta Kontona, samt</li> <li>d) Nyckel-reversen;</li> </ul>
”Säkerhetsagentavtalet”	Avtalet mellan Säkerhetsagenten och Emittenten varigenom Säkerhetsagenten utses;
”Säkerhetsagenten”	CorpNordic Sweden AB (org nr 556625-5476) eller annan säkerhetsagent vilken kan komma att ersätta CorpNordic Sweden AB som säkerhetsagent enligt bestämmelserna i punkt 13;
”Tillåten Finansiell Skuldsättning”	finansiell skuldsättning för Emittenten: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) som är säkerställd under Pantavtalet;</li> <li>b) som är efterställd i enlighet med Pantavtalet;</li> <li>c) under Nyckel-reversen; eller</li> <li>d) som utgör kortfristig icke räntebärande skuld om maximalt 5.000.000 SEK;</li> </ul>
”Utgivande Institut”	enligt Slutliga Villkor - Emissionsinstitut varigenom Lån har utgivits;

”Valuta”	SEK eller EUR;
”Vidhängande Säkerhet”	säkerheten för ett HoldCo-lån som ställts av ett HoldCo till Emittenten under ett Huvudpantavtal, bestående av rättigheter till Koncerninterna Lån med därtill vidhängande säkerhet;
”VP-konto”	avstämningskonto där respektive Fordringshavares innehav av MTN är registrerat enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument;
”Återbetalningsdag”	enligt Slutliga Villkor - dag då Kapitalbeloppet avseende Lån ska återbetalas;
”Ägare”	vart och ett av Peab AB (org nr 556061-4330), Wihlborgs Fastigheter AB (org nr 556367-0230) och Fabège AB (org nr 556049-1523); samt
”Ägarkoncernbolag”	samtliga bolag som ingår i en koncern där en Ägare är moderbolag.

1.2 Ytterligare definitioner såsom Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebas-marginal, Räntebestämningdag, Ränteförfallodag/-ar, Ränteperiod och Valörer återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.

## **2. REGISTERING AV MTN**

2.1 MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas.

2.2 Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN ska riktas till Kontoförande Institut.

2.3 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. RÄNTEKONSTRUKTION**

3.1 Slutliga Villkor anger relevant Räntekonstruktion, normalt enligt något av följande alternativ:

### a) Fast ränta

Lånet löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen.

Räntan erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas på 360/360-dagarsbasis för MTN i SEK och på faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar för MTN i EUR.

### b) Rörlig ränta (Floating Rate Notes eller FRN)

Lånet löper med ränta från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period.

Kan räntesats inte beräknas på grund av sådant hinder som avses i punkt 17.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gäller för den löpande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut)

beräkna ny räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräklandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Räntan erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360 för MTN i SEK och MTN i EUR i respektive Ränteperiod eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas.

c) Nollkupong

Lånet löper utan ränta.

3.2 För Lån som löper med ränta ska räntan beräknas på nominellt belopp, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

#### **4. ÅTERBETALNING AV LÅN OCH (I FÖREKOMMANDE FALL) UTBETALNING AV RÄNTA**

4.1 Lån förfaller till betalning med dess Kapitalbelopp på Återbetalningsdagen. Ränta erläggs på aktuell Ränteförfallodag enligt punkt 3.

4.2 Betalning av Kapitalbelopp och ränta ska ske i den valuta i vilken Lånet upptagits till den som är Fordringshavare på femte Bankdagen före respektive förfallodag eller på den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden ("Avstämningsdagen").

4.3 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att Kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom ES:s försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder ES beloppet sistnämnda dag till Fordringshavaren under dennes hos ES på Avstämningsdagen registrerade adress. Infaller förfallodag för lån med fast ränta eller räntjustering på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först följande Bankdag; ränta utgår härvid dock endast till och med förfallodagen. Infaller förfallodag för lån med FRN-konstruktion på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag.

4.4 Skulle ES på grund av dröjsmål från Emittentens sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, utbetalas detta av ES så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.

4.5 Om Emittenten ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom ES enligt ovan på grund av hinder för ES som avses i punkt 17.1, ska Emittenten ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 5.2 nedan.

4.6 Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, ska Emittenten och ES likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Emittenten respektive ES hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

4.7 Lån är säkerställda på så sätt som framgår i punkt 11. I den mån säkerheten inte förslår till återbetalning av Lån, rankar Lån jämsides (pari passu) med Emittentens övriga icke säkerställda och icke efterställda betalningsförpliktelser i den mån inte annat är föreskrivet i lag.

#### **5. DRÖJSMÅLSRÄNTA**

5.1 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 utgiven i SEK respektive EURIBOR för MTN utgiven i EUR under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två (2) procentenheter. STIBOR respektive EURIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt, för Lån som löper med ränta, ska dock – med förbehåll för bestämmelser i

punkt 5.2 - 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 kapitaliseras ej.

- 5.2 Beror dröjsmålet av sådant hinder för Emissionsinstitutet respektive ES som avses i punkt 17.1, ska dröjsmålsränta utgå efter en räntesats som motsvarar (a) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga eller (b) 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 varunder dröjsmålet varar.

## **6. PRESKRIPTION**

- 6.1 Rätten till betalning av Kapitalbeloppet preskriberas tio (10) år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre (3) år efter respektive Ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Emittenten.
- 6.2 Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio (10) år i fråga om Kapitalbelopp och tre (3) år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

## **7. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**

- 7.1 Emittenten åtar sig att, så länge någon MTN utestår:

- a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet – vare sig i form av ansvarsförbindelse eller annars – för annan finansiell skuldsättning som upptagits eller kan komma att upptagas av Emittenten;
- b) inte självt ställa säkerhet – i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas – för finansiell skuldsättning som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Emittenten; samt
- c) tillse att Koncernbolag vid egen upplåning efterlever bestämmelserna enligt a) och b) ovan, varvid på vederbörande Koncernbolag ska tillämpas det som gäller för Emittenten – dock med det undantaget att Emittenten får ställa ansvarsförbindelse för Koncernbolag, vilken i sin tur inte får säkerställas.

Vid tillämpning av punkt 7.1 c) ska begreppet ”Koncernbolag” inte omfatta bolag som inte är ett dotterbolag till Emittenten och som bildas eller förvärvas (och därmed blir en del av Koncernen) efter den 7 december 2012.

- 7.2 Emittenten åtar sig vidare att, så länge någon MTN utestår,

- a) inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet samt att inte avyttra eller på annat sätt avhända sig tillgång av väsentlig betydelse för Koncernen om sådan avhändelse, kan äventyra Emittentens förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavare;
- b) inte ådra sig eller låta kvarstå finansiell skuldsättning annan än Tillåten Finansiell Skuldsättning;
- c) tillse att inget Lån eller MTN har en Återbetalningsdag som infaller efter återbetalningsdagen för Primärlånen;
- d) inte genomföra eller medverka till värdeöverföring (som vinstutdelning eller i annan form) från Emittenten utan att i förväg ha inhämtat Säkerhetsagentens skriftliga godkännande;



- e) tillse att villkoren för Emittentens vidareutlåning till HoldCo:s under HoldCo-låneavtalen matchar dessa villkor så att Emittentens ränte- och refinansieringsrisk elimineras och att räntan under nämnda lån täcker Emittentens funding- och administrativa kostnader och därutöver har ett vinstpåslag om minst 10 baspunkter;
- f) på Säkerhetsagentens begäran, kräva betalning från Ägare under Borgensförbindelse för belopp som är förfallet men obetalt under ett HoldCo-låneavtal;
- g) på Säkerhetsagentens begäran och under förutsättning att Emittenten har rätt därtill under ett HoldCo-låneavtal, tillse att det för sådan Fastighet som Säkerhetsagenten anvisar, genomförs en Fullständig Marknadsvärdering (såsom definierat i Pantavtalet) av sådant Godkänt Värderingsinstitut (såsom definierat i Pantavtalet) som Säkerhetsagenten anvisar; samt
- h) tillse att Fastighetskovenanterna, Portföljkovenanterna och de Finansiella Kovenanterna vid varje tidpunkt är uppfyllda.

## **8. ÄNDRING AV DESSA VILLKOR, RAMBELOPP, UTÖKNING AV LÅN M M**

- 8.1 Emittenten och Säkerhetsagenten (för Fordringshavarnas räkning) äger, efter överenskommelse parterna sinsemellan, (i) justera klara och uppenbara fel i dessa villkor samt (ii) göra de ändringar och tillägg i dessa villkor som är nödvändiga för att möjliggöra godkännande och inregistrering av ett grundprospekt för MTN-programmet hos Finansinspektionen, förutsatt att sådana ändringar och tillägg inte påverkar Fordringshavarnas rättigheter under MTN på ett väsentligt och negativt sätt.
- 8.2 Emittenten och Emissionsinstituten äger överenskomma om höjning och sänkning av Rambeloppet, utökning eller minskning av antal Emissionsinstitut samt utbyte av Emissionsinstitut mot annat institut.
- 8.3 Ändring av dessa villkor kan i andra fall ske genom beslut vid Fordringshavarmöte enligt punkt 9.
- 8.4 Ändring av dessa villkor enligt föregående punkt 9.1 ska av Emittenten snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med punkt 14. Ändring av dessa villkor beslutade vid Fordringshavarmöte meddelas Fordringshavarna i enlighet med punkt 9.6.
- 8.5 Emittenten har rätt att ge ut ytterligare trancher av MTN under ett tidigare emitterat Lån förutsatt att sådana MTN har samma villkor som tidigare utgivna MTN (med undantag för pris, likviddag etc.) så att sådana ytterligare trancher kan sammanföras och tillsammans med redan utestående MTN utgöra ett enda Lån.

## **9. FORDRINGSHAVARMÖTE OCH SKRIFTLIGT BESLUTSFÖRFARANDE**

- 9.1 Säkerhetsagenten äger, och Säkerhetsagenten ska efter skriftlig begäran från Emissionsinstituten, Emittenten eller Fordringshavare som på dagen för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp, kalla till fordringshavarmöte ("Fordringshavarmöte") eller påkalla ett skriftligt beslutsförfarande ("Beslutsförfarande"). Om Säkerhetsagenten bedömer det lämpligt får Fordringshavarmöte kombineras med att Fordringshavare ges möjlighet att avge svar enligt skriftligt beslutsformulär som alternativ till närvaro eller representation genom ombud vid Fordringshavarmöte enligt nedan. Kallelse till Fordringshavarmöte eller Beslutsförfarande ska minst tjugo (20) Bankdagar i förväg tillställas Emittenten, Fordringshavarna och Emissionsinstituten i enlighet med punkt 14.
- 9.2 Kallelse till Fordringshavarmöte eller Beslutsförfarande ska ange tidpunkt och plats för Fordringshavarmötet respektive Beslutsförfarandet samt dagordning. För det fall att röstning vid Fordringshavarmöte kan ske via ett elektroniskt röstningsförfarande ska de närmare detaljerna för detta tydligt framgå av kallelsen. Vidare ska i kallelsen anges de ärenden som ska behandlas

och beslutas. Ärendena ska vara nummerade. Det huvudsakliga innehållet i varje framlagt förslag ska anges. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas vid Fordringshavarmötet respektive Beslutsförfarandet. För det fall att förtida anmälan krävs för att Fordringshavare ska äga rätt att delta i Fordringshavarmöte ska detta tydligt framgå av kallelsen. Till kallelsen ska bifogas ett fullmaktsformulär, eller vid Beslutsförfarande, beslutsformulär med aktuella beslutsalternativ.

- 9.3 Fordringshavarmöte ska inledas med att Säkerhetsagenten utser ordförande, protokollförare och justeringsman om inte Fordringshavarmötet bestämmer annat.
- 9.4 Vid Fordringshavarmöte äger, utöver Fordringshavare samt deras respektive ombud och biträden, även styrelseledamöter, verkställande direktören och andra högre befattningshavare i Emittenten samt Emittentens revisorer och juridiska rådgivare samt Emissionsinstitutet och Säkerhetsagenten rätt att delta. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av ordföranden.
- 9.5 Säkerhetsagenten ska tillse att det vid Fordringshavarmöte finns en utskrift av det av ES förda avstämningsregistret från slutet av femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmötet. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("Röstlängd"). 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 femte (5) Bankdagen före dagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmöte.
- 9.6 Vid Fordringshavarmöte ska föras protokoll, vari ska antecknas dag och ort för mötet, vilka som närvarat, vad som avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Röstlängden ska nedtecknas i eller biläggas protokollet. Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Det ska justeras av ordföranden om denne inte fört protokollet samt av minst en på Fordringshavarmötet utsedd justeringsman. Därefter ska protokollet överlämnas till Säkerhetsagenten med kopia till Emittenten. Senast tio (10) Bankdagar efter Fordringshavarmötet ska protokollet tillställas Fordringshavarna enligt punkt 14. Nya eller ändrade Allmänna Villkor ska biläggas protokollet och tillställas ES genom Säkerhetsagentens eller annan av Säkerhetsagenten utsedd parts försorg. Protokollet ska på ett tryggsamt sätt förvaras av Säkerhetsagenten.
- 9.7 Vid Beslutsförfarande ska Säkerhetsagenten ombesörja sammanräkningen och upprätta protokoll över sammanräkningen. Säkerhetsagenten får begära kompletteringar och förtydliganden beträffande erhållna svar men har inte någon skyldighet att göra detta utan kan bortse från otydliga eller oläsliga svar. Säkerhetsagenten ska bortse från svar som inte följer angivna svarsalternativ eller där rösträtt inte framgår av material tillhandahållet av Fordringshavaren. Emittenten får närvara vid sammanräkningen. Protokoll ska skyndsamt färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare hos Emittenten och Säkerhetsagenten.
- 9.8 Fordringshavarmötet, respektive Beslutsförfarandet är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst en femtedel av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet (respektive, vid Beslutsförfarande, avger svar).
- 9.9 I följande slag av ärenden erfordras dock att Fordringshavare representerande minst hälften av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet (respektive vid Beslutsförfarande avger svar) ("Extraordinärt Beslut"):
- (a) godkännande av överenskommelse med Emittenten eller annan om ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av lånebeloppet, ändring av föreskriven valuta för Lånet (om ej detta följer av lag) samt ändring av Ränteförfallodag eller annat räntevillkor;
  - (b) godkännande av gäldenärsbyte;

- (c) byte av Säkerhetsagent enligt punkt 13.2 (för sådant beslut gäller även vad som särskilt anges i punkt 13.2 andra och tredje stycket); samt
- (c) godkännande av ändring av denna punkt 9.
- 9.10 Om Fordringshavarmöte sammankallats och den för beslutsförhet erforderliga andel av Justerat Lånebelopp som Fordringshavarna representerar inte har uppnåtts inom trettio (30) minuter från utsatt tid för Fordringshavarmötet, eller, vid Beslutsförfarande, genom erhållna svar vid utgången av svarstiden, ska mötet ajourneras (respektive vid Beslutsförfarande svarstiden förlängas) till den dag som infaller en vecka senare (eller - om den dagen inte är en Bankdag - nästföljande Bankdag). Om Fordringshavarmötet respektive Beslutsförfarandet nått beslutsförhet för vissa men inte alla frågor som ska beslutas vid mötet ska mötet ajourneras efter det att beslut fattats i frågor för vilka beslutsförhet föreligger. Meddelande om att Fordringshavarmöte ajournerats och uppgift om tid och plats för fortsatt möte (respektive vid Beslutsförfarande förlängd svarstid) ska snarast tillställas Fordringshavarna genom ES:s försorg. När ajournerat Fordringshavarmöte återupptas, respektive vid Beslutsförfarande vid ny sammanräkning, får beslut fattas, inklusive Extraordinärt Beslut, om Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp enligt den utskrift av avstämningsregistret som tillhandahölls enligt punkt 9.5 (med beaktande av punkt 10.12) infinner sig till mötet (respektive vid Beslutsförfarande svarar). Det återupptagna mötet ska inledas med att ordföranden upprättar en ny röstlängd (enligt samma principer som anges i punkt 9.5 och på grundval av nämnda utskrift av avstämningsregistret). Endast Fordringshavare som upptas i sådan ny röstlängd är röstberättigade. Ett Fordringshavarmöte respektive Beslutsförfarande kan inte ajourneras respektive förlängas mer än en gång.
- 9.11 Beslut vid Fordringshavarmöte fattas genom omröstning om någon Fordringshavare begär det. Beslut vid Beslutsförfarande fattas genom sammanräkning. Varje röstberättigad Fordringshavare ska vid votering ha en röst per MTN (som utgör del av samma Lån) som innehas av denne. Vid lika röstetal gäller den mening som enligt mötesordförandens bedömning (eller, vid skriftligt förfarande, Säkerhetsagentens bedömning) är mest fördelaktig för Emittenten.
- 9.12 Extraordinärt Beslut är giltigt endast om det har biträttats av minst nio tiondelar av de avgivna rösterna. För samtliga övriga beslut gäller den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna.
- 9.13 Vid tillämpningen av denna punkt 9 ska innehavare av förvaltarregistrerad MTN betraktas som Fordringshavare istället för förvaltaren om innehavaren uppvisar ett intyg från förvaltaren som utvisar att vederbörande per den femte Bankdagen före Fordringshavarmöte var innehavare av MTN och storleken på dennes innehav. Förvaltare av förvaltarregistrerade MTN ska anses närvarande vid Fordringshavarmöte respektive Beslutsförfarande med det antal MTN som förvaltaren fått i uppdrag att företräda.
- 9.14 Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte eller Beslutsförfarande är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande vid mötet eller deltagit i det skriftliga förfarandet, och oberoende av om och hur de har röstat. Fordringshavare som biträtt på Fordringshavarmöte fattat beslut ska inte kunna hållas ansvarig för skada som beslutet kan komma att åsamka annan Fordringshavare.

Samtliga Ledarbankens, ES:s och Emissionsinstitutens (dock ej Säkerhetsagentens eller Fordringshavarnas) skäligen kostnader i samband med Fordringshavarmöte ska betalas av Emittenten.

- 9.15 Begäran om Fordringshavarmöte eller Beslutsförfarande ska tillställas Säkerhetsagenten till den adress som anges i Prospektet, eller, för det fall det inte finns något gällande prospekt för MTN-programmet, till Säkerhetsagentens hos Bolagsverket registrerade adress. Sådan försändelse ska ange att ärendet är brådskande.

## **10. UPPSÄGNING AV LÅN**

- 10.1 Säkerhetsagenten äger, och ska på begäran av Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp vid tidpunkten för sådan begäran eller om så beslutas vid Fordringshavarmöte, förklara Lånen jämte ränta förfallna till betalning omedelbart om:

- a) Emittenten inte i rätt tid erlägger förfallet Kapital- eller räntebelopp avseende Lån såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt eller administrativt fel och inte varar längre än tre (3) Bankdagar efter respektive förfalldag; eller
- b) Emittenten i något annat väsentligt avseende än som anges under punkt a) inte fullgör sina förpliktelser enligt dessa villkor eller Pantavtalet - eller annars handlar i strid mot dem - under förutsättning att Emittenten uppmanats att vidta rättelse och Emittenten inte inom sju (7) Bankdagar därefter, eller den längre rättelseperiod som gäller för brott mot LTV, vidtagit rättelse; eller
- c) Emittenten eller ett Koncernbolag inte i rätt tid erlägger betalning avseende annat lån som upptagits av Emittenten respektive Koncernbolaget 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 varat i minst tio (10) Bankdagar under förutsättning att sammanlagda nominella belopp av de lån som berörs uppgår till minst SEK FEMTIO MILJONER (50.000.000) eller motvärdet därav i annan valuta; eller
- d) Emittenten eller ett Koncernbolag inte inom tio (10) Bankdagar efter den dag då Emittenten respektive Koncernbolaget mottagit berättigat skriftligt krav därom, infriar borgen eller garanti för annans lån eller åtagande att såsom uppdragsgivare eller borgensman för uppdragsgivare ersätta någon vad denne utgivit på grund av sådan borgen eller garanti under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån och åtaganden som berörs uppgår till minst SEK FEMTIO MILJONER (50.000.000) eller motvärdet därav i annan valuta; eller
- e) Emittenten eller ett Koncernbolag inställer sina betalningar; eller
- f) Emittenten eller ett Koncernbolag försätts i konkurs; eller
- g) anläggningstillgångar tillhörande Emittenten eller Koncernbolag blir föremål för utmätning, kvarstad eller annan exekutiv åtgärd; eller
- h) Emittenten eller Koncernbolag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion, eller liknande förfarande; eller
- i) Emittentens styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Emittenten och/eller Koncernbolag ska uppgå i nytt eller existerande bolag förutsatt att inte medgivande inhämtats vid Fordringshavarmöte; eller
- j) beslut fattas om att Emittenten eller ett Koncernbolag ska träda i likvidation; eller

k) Säkerheten är eller blir ogiltig, ej verkställbar eller tappar väsentligt i värde.

Begreppet "lån" under punkterna c) och d) 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. Som väsentligt brott mot dessa villkor enligt punkt b) ovan ska anses, t ex, brott mot något särskilt åtagande i punkt 7.2 ovan samt underlåtelse från Emittenten att i rätt tid och på det sätt som anges i Pantavtalet inkomma med värderingar avseende Fastigheterna och vederbörligen undertecknat efterlevnadsintyg.

- 10.2 Det åligger Emittenten att omedelbart underrätta Säkerhetsagenten i fall en omständighet av det slag som anges under punkterna a) – k) ovan skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse äger Säkerhetsagenten utgå från att någon sådan omständighet inte har inträffat. Emittenten ska vid de tidpunkter som anges i Säkerhetsagentavtalet eller Säkerhetsagenten annars bestämmer tillstålla Säkerhetsagenten ett intyg rörande förhållanden som behandlas i denna paragraf. Emittenten ska vidare lämna Säkerhetsagenten de närmare upplysningar som Säkerhetsagenten kan komma att skäligen begära rörande sådana omständigheter som behandlas i denna punkt samt på skälig begäran av Säkerhetsagenten tillhandahålla alla de handlingar som kan vara av betydelse härvidlag.
- 10.3 Emittentens skyldigheter att lämna information enligt föregående punkt 10.2 gäller i den mån så kan ske utan att Emittenten överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med börs eller annan reglerad marknad där Emittentens eller Koncernbolags aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.
- 10.4 Vid förtida uppsägning i av Lån som löper utan ränta ska återbetalning ske till ett belopp som bestäms på uppsägningdagen enligt följande formel:

$$\text{nominellt belopp} \\ (1+r)^t$$

r = den säljränta som Utgivande Institut (i förekommande fall, 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 stängningsnotering användas.

t = återstående löptid för aktuellt Lån, uttryckt i antalet dagar dividerat med 360 (varvid varje månad anses innehålla 30 dagar) för MTN i SEK och faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar för MTN i EUR.

## 11. SÄKERHET FÖR MTN

- l) Som säkerhet för sina åtaganden under MTN har Emittenten enligt Pantavtalet och Pant- och Borgensavtalet pantsatt Säkerheten till förmån för Fordringshavarna.

## 12. SÄKERHETSAGENTENS RÄTT ATT FÖRETRÄDA FORDRINGSHAVARNA

- 12.1 Även utan särskild fullmakt eller samtycke från Fordringshavarna, är Säkerhetsagenten behörig och befullmäktigad, på sätt som närmare regleras i Säkerhetsagentavtalet, att företräda Fordringshavarna såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet, i alla situationer och ärenden med anknytning till MTN, Säkerheten och/eller Pantavtalet. På begäran av Säkerhetsagenten eller Emissionsinstitutet ska Fordringshavare utfärda för ändamålet nödvändig rättegångsfullmakt eller annan fullmakt för Säkerhetsagenten eller den Säkerhetsagenten sätter i sitt ställe.

- 12.2 Emissionsinstitutet har rätt att erhålla information från Skuldboken för varje Lån i den mån det är nödvändigt för att Säkerhetsagenten ska kunna kalla till och fullgöra sina skyldigheter vid Fordringshavarmöten och/eller Beslutsförfaranden. Emissionsinstitutet skall, på begäran av Säkerhetsagenten, inhämta och delge Säkerhetsagenten sådan information.
- 12.3 Säkerhetsagenten har rätt att anlita extern rådgivare eller expertis, i den utsträckning det skäligen behövs för utförandet av Säkerhetsagentens uppdrag enligt dessa villkor, och i skäligen utsträckning, till den del det inte täcks av Säkerhetsagentens ersättning enligt Säkerhetsagentavtalet, på Emittentens bekostnad.
- 12.4 Fordringsinnehavare har inte rätt att på annat sätt än som framgår av dessa villkor, självmant vidta några åtgärder för att kräva betalning av utestående belopp under Lån, eller vidta åtgärder för att likvidera, ansöka om försättande i konkurs eller liknande åtgärder såvitt avser Emittenten och inte heller vidta några andra legala åtgärder såsom att väcka talan avseende MTN-programmet vid domstol eller vid myndighet, i annat fall än om Säkerhetsagenten visar sig sakna talerätt för Fordringshavarna i rättsligt förfarande rörande MTN-Programmet eller om Säkerhetsagenten instruerats av Fordringsinnehavarna i enlighet med dessa Allmänna Villkor att vidta viss åtgärd men underlåter att vidta sådan åtgärd inom rimlig tid.

### **13. BYTE AV SÄKERHETSAGENT**

- 13.1 Om Säkerhetsagenten försätts i konkurs övergår Säkerhetsagentens uppdrag automatiskt, omedelbart och på oförändrade villkor till part anvisad av Standby Facilitator. Om Säkerhetsagenten ställer in betalningarna eller annars måste anses vara på obestånd har Emittenten rätt att överlåta Säkerhetsagentens uppdrag genom skriftligt meddelande till Säkerhetsagenten, varvid Säkerhetsagentens uppdrag på motsvarande sätt övergår till av Standby Facilitator anvisad part. Standby Facilitator har accepterat uppdrag att anvisa part i enlighet med vad som här anges i ett separat uppdragsavtal med Emittenten.
- 13.2 Fordringshavarna har rätt att genom beslut på Fordringshavarmöte med Kvalificerad Majoritet utse en ersättare till Säkerhetsagenten. Emittenten och Säkerhetsagenten ska tillse att sådan ersättare utan dröjsmål men senast trettio (30) dagar efter Fordringshavarnas beslut ingår ett Säkerhetsagentavtal med Emittenten på marknadsmässiga villkor, i första hand genom partsbyte under befintligt Säkerhetsagentavtal. Först när sådant avtal är ingånget upphör den avgående Säkerhetsagentens uppdrag och påbörjas den ersättande Säkerhetsagentens uppdrag.

Vid beslut enligt denna punkt 13.2 ska ett och samma Fordringshavarmöte hållas för samtliga utestående Lån. Vid sådant Fordringshavarmöte ska dessa Allmänna Villkor tillämpas som om Fordringshavarmötet avsåg ett Lån. Vid votering ska varje röstberättigad Fordringshavare ha en röst per Relevant Multipel (såsom definierat i nästkommande stycke) i SEK (eller motsvarande belopp i EUR) i nominellt belopp av MTN som innehas av denne. På Fordringshavarmötet får inte fattas andra beslut än de som följer av denna punkt 13.2.

Med "Relevant Multipel" avses lägsta valör för samtliga utestående Lån vid tidpunkten för kallelsen till Fordringshavarmötet.

- 13.3 Vid byte av Säkerhetsagent enligt punkt 13.1 eller 13.2 ovan ska Emittenten och Säkerhetsagenten omgående vidta samtliga nödvändiga åtgärder (inklusive att tillse att den tillträdande Säkerhetsagenten blir part till Pantavtal, Pant- och Borgensavtal och samtliga övriga avtal hänförliga till MTN-programmet till vilka Säkerhetsagenten är part) för att uppdraget ska övergå.
- 13.4 En övergång av uppdraget som Säkerhetsagent påverkar inte den avgående Säkerhetsagentens rättigheter och skyldigheter gentemot Emittenten och/eller Fordringshavarna hänförliga till åtgärder (och underlåtna åtgärder) som denne vidtog under tiden dennes uppdrag varade, om inte annat överenskomms mellan den avgående Säkerhetsagenten och den tillträdande Säkerhetsagenten. En överlåtelse av skyldigheter kräver dock att den avgående Säkerhetsagenten går i borgen såsom för egen skuld för dessa gentemot Emittenten och/eller Fordringshavarna. Oaktat att den avgående Säkerhetsagentens uppdrag har upphört, ska denne, i förhållande till åtgärder (och underlåtna åtgärder) som den avgående Säkerhetsagenten vidtog under tiden dennes uppdrag varade, åtnjuta rättigheterna som tillkommer Säkerhetsagenten

under dessa Allmänna Villkor, Pantavtalet, Pant- och Borgensavtalet och samtliga övriga avtal hänförliga till MTN-programmet till vilka Säkerhetsagenten är part.

#### **14. MEDDELANDEN**

Meddelanden till Fordringshavare (eller Säkerhetsagenten) ska skickas till Säkerhetsagenten på dess adress enligt Prospektet, eller, för det fall det inte finns något gällande prospekt för MTN-programmet, till Säkerhetsagentens hos Bolagsverket registrerade adress. Meddelanden till Emittenten ska tillställas denne på den adress som anges i Prospektet, eller, för det fall det inte finns något gällande prospekt för MTN-programmet, till Säkerhetsagentens hos Bolagsverket registrerade adress. Meddelanden till Fordringshavare ska också i samtliga fall anses ha kommit Fordringshavaren tillhanda tre (3) Bankdagar efter avlämnande för postbefordran, om avsänt med post och till den adress som framgår av Skuldboken (inklusive i förekommande fall förvaltares adress) fem (5) Bankdagar före avsändandet.

#### **15. UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD**

För Lån som ska upptagas till handel på reglerad marknad enligt Slutliga Villkor kommer Emittenten att ansöka om inregistrering vid NASDAQ OMX Stockholm AB eller annan reglerad marknad och vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen så länge Lånet är utelöpande.

#### **16. FÖRVALTARREGISTRERING**

För MTN som är förvaltarregistrerad enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument ska vid tillämpningen av dessa villkor förvaltaren betraktas som Fordringshavare om inte annat följer av punkt 9.13.

#### **17. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M M**

- 17.1 I fråga om de på Emissionsinstitutet respektive ES ankommande åtgärderna gäller - beträffande ES med beaktande av bestämmelserna i lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument - 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 själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 17.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Säkerhetsagenten, Emissionsinstitutet eller ES, om vederbörande varit normalt aktsam. Skada ska inte ersättas såvida inte skadan orsakats av grov vårdslöshet eller uppsåt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 17.3 Föreligger hinder för Säkerhetsagenten, Emissionsinstitutet eller ES på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 17.1 ovan att vidta åtgärd enligt dessa villkor, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 17.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.
- 17.5 Emissionsinstitutet ska inte anses ha information om Emittenten, Koncernbolag, dess verksamheter eller förhållanden som avses i punkt 10 om inte sådan information har lämnats av Emittenten genom särskilt meddelande i enlighet med avtal, av den 28 juni 2011 med Emissionsinstitutet. Emissionsinstitutet är inte skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 10 föreligger.

**18. TILLÄMPLIG LAG; JURISDIKTION**

18.1 Svensk lag ska tillämpas vid tolkning av dessa villkor.

18.2 Tvist rörande tolkning och tillämpning av dessa villkor ska avgöras vid svensk domstol. Första instans ska vara Stockholms tingsrätt.

---

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Stockholm den 7 december 2012

Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)



## Mall för Slutliga Villkor

Nedanstående mall används för Slutliga Villkor för varje Lån emitterat under MTN-programmet



## Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)

## Slutliga Villkor för Lån [nr]

## Under Svensk FastighetsFinansiering AB:s (publ) ("Emittenten") svenska MTN-program

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor för ovan nämnda MTN-program av den 7 december 2012, jämte dessa Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren för Emittentens MTN-program återges i Emittentens Prospekt vilket utgör ett grundprospekt enligt 2 kap 16 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och som har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 18 december 2013, jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU i den mån implementerat i den relevanta medlemsstaten, benämnt "Prospektdirektivet"). Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor eller på annat sätt i Prospektet.

Detta dokument utgör de Slutliga Villkoren för Lån nr [•] under Emittentens MTN-program, vilka har utarbetats enligt artikel 5.4 i Prospektdirektivet och ska läsas tillsammans med Prospektet. Fullständig information om Emittenten och erbjudandet kan endast fås genom Prospektet, dess tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Prospektet och dess tilläggsprospekt.

Prospektet och vid var tid publicerade tilläggsprospekt finns att tillgå på [www.hansan.se](http://www.hansan.se).

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

1.	<b>Lånenummer:</b>	[ ]
	(i) Tranchebenämning:	[ ]
2.	<b>Kapitalbelopp:</b>	
	(i) Lån:	[ ] (Om EUR – [motsvarande SEK [ ] enligt kurs [ ] på Reuters sida "SEKFIX=" på [Affärsdagen]
	(ii) Tranche:	[ ] (Om EUR – [motsvarande SEK [ ] enligt kurs [ ] på Reuters sida "SEKFIX=" på [Affärsdagen]
3.	<b>Pris:</b>	[ ] % av Valör
4.	<b>Valuta:</b>	[Svenska kronor ("SEK")/Euro ("EUR")]
5.	<b>Valör:</b>	[SEK/EUR [ ]] [eller hela multiplar därav]

6.	<b>Lånedatum:</b>		[ ]
	[(i)]	Likviddatum:	<i>om annan dag än Lånedatum]</i>
	[(ii)]	Teckningsperiod:	[Ej tillämpligt/Specificera detaljer]
7.	<b>Startdag för ränteberäkning:</b>		[ ]
8.	<b>Återbetalningsdag:</b>		[ ]
9.	<b>Räntekonstruktion:</b>		[Fast ränta] [STIBOR/EURIBOR] FRN (Floating Rate Note)] [Nollkupongsobligation]
10.	<b>Återbetalningskonstruktion:</b>		[Återbetalning av Kapitalbelopp]
<b>VILLKOR AVSEENDE RÄNTEKONSTRUKTIONEN</b>			
11.	<b>Fast ränta:</b>		[Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i>
	(i)	Räntesats:	[ ] % p.a.
	(ii)	Ränteberäkningsmetod:	[(360/360) (vid SEK) / (faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar) (vid EUR)]
	(iii)	Ränteförfalldag/-ar:	Årligen den [ ], första gången den [ ] och sista gången den [ ], dock att om sådan dag inte är en Bankdag ska som Ränteförfalldag anses närmast påföljande Bankdag. <i>(OBS! Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)</i>
12.	<b>Rörlig ränta (FRN):</b>		[Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i>
	(i)	Räntebas:	[STIBOR/EURIBOR]
	(ii)	Räntebasmarginal:	[+/-] [ ] %
	(iii)	Ränteberäkningsmetod:	[faktiskt antal dagar/360]
	(iv)	Räntebestämningsdag:	[Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [ ]
	(v)	Ränteperiod:	Tiden från den [ ] till och med den [ ] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [ ] månader med slutdag på en Ränteförfalldag

	(vi)	Ränteförfallodagar/-ar:	Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den [ ] och sista gången på Återbetalningsdagen, dock att om sådan dag inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag [, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag]
13.	<b>Nollkupong:</b>		[Tillämpligt/Ej tillämpligt]  <i>(om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i>
	(i)	Villkor för Lån utan ränta:	[Ej tillämpligt/Specificera detaljer]

#### ÖVRIG INFORMATION

14.	<b>Utgivande Institut:</b>	[Emissionsinstitutet/ <i>Specificera</i> ]
15.	<b>Administrerande Institut:</b>	[ ]
16.	<b>ISIN</b>	SE[ ]
17.	<b>Upptagande till handel på reglerad marknad:</b>	[Ansökan om inregistrering kommer att inges till NASDAQ OMX Stockholm AB]
18.	<b>Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel:</b>	[ ]
19.	<b>Intressen hos fysiska eller juri-diska personer som är inblandade i emissionen:</b>	[ ] / [Ej tillämpligt]  <i>(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för ett enskilt Lån ska beskrivas)</i>
20.	<b>Rådgivare:</b>	[ ]
21.	<b>Beslut som ligger till grund för erbjudandet:</b>	[ ]

#### INFORMATION OM FASTIGHETERNA I SÄKERHETSPOLEN

22.	Fastighetsbeteckning	Marknadsvärde (SEK)	LTV (%)
	[Vid emission av tranche [ ] tillfördes följande fastigheter:]		
	[[Beteckning]]	[[***] SEK]	[[**] %]
	[Vi emission av tranche [ ] ökades belåningen i följande fastigheter:]		
	[[Beteckning]]	[[***] SEK]	[[**] %]

Emittenten bekräftar härmed att samtliga relevanta Koncerninterna låneavtal med vidhängande säkerheter har lämnats till Säkerhetsagenten samt att ovanstående kompletterande Slutliga Villkor är gällande för Lånet tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlægga Kapitalbelopp [och ränta]. Emittenten bekräftar vidare att alla väsentliga händelser som inträffat efter Prospektets offentliggörande och som skulle kunna påverka marknadens uppfattning om Emittenten har offentliggjorts.

Stockholm den [datum]

Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)

## **Fastighets- och portföljkovenanter**

### **1. DEFINITIONER**

Utöver definitionerna i de Allmänna Villkoren ska benämningarna i denna Del III av dessa villkor ha den innebörd som framgår nedan.

”Initial Portfölj”                      följande Fastigheter:

- a) Dockporten 1,
- b) Skrovet 3,
- c) Skåneland 1,
- d) Torrdockan 6,
- e) Ubåten 2,
- f) Väktaren 3,
- g) Fräsaren 10,
- h) Fräsaren 12,
- i) Uarda 4,
- j) Duvan 6, och
- k) Backa 23:5;

(Backa 23:5 ingår inte längre i Portföljen.)

”Prioriterat  
Marknadsområde”                      för:

- a) Fabege: Stockholms innerstad, dvs. Stockholm city, Södermalm, Norrmalm, Östermalm och Kungsholmen samt Solna, dvs. Solna Business Park och Arenastaden,
- b) Peab: Öresundsregionen och området kring Göteborg och Stockholm, och
- c) Wihlborgs: stadskärnan och Västra Hamnen i Malmö, stadskärnan i Helsingborg och Lund samt med Bergaområdet i Helsingborg;

”Typkod”                                      en Fastighets skattemässiga typkod tilldelad av relevant myndighet;

”WALE”                                        för en given Fastighet, Fastighetens hyreskontrakts viktade genomsnittliga kvarvarande hyrestid, utom vid tillämpning av punkt 2.10 i denna Del III av dessa villkor, då ”WALE” avser relevant hyresgästs hyreskontrakts viktade genomsnittliga kvarvarande hyrestid.

### **2. FASTIGHETSKOVENANTER**

2.1 Varje Fastighet ska vara en registerfastighet och relevant PropCo ska vara den civilrättsliga och lagfarne ägaren till Fastigheten.

2.2 Varje Fastighet måste vara hänförlig till en av följande Typkoder:

- a) 320 (hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder),

- b) 321 (hyreshusenhet, bostäder och lokaler),
  - c) 322 (hyreshusenhet, hotell- eller restaurangbyggnad),
  - d) 325 (hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler),
  - e) 432 (industrienhet, lager),
  - f) 820 (specialenhet, distributionsbyggnad), eller
  - g) 823 (specialenhet, vårdbyggnad).
- 2.3 Oaktat punkt 2.2 ska Fastighet för vilken en Typkod ändras och ny Typkod tilldelas av relevant myndighet, likväl parterna emellan, anses oförändrad.
- 2.4 Varje Fastighet ska vara belägen i ett Prioriterat Marknadsområde, överensstämma med relevant Ägares långsiktiga fokus avseende typ och vara en aktivt förvaltd investeringsfastighet.
- 2.5 Ingen Fastighet får vara saminteknad med någon annan fastighet, och alla Pantbrev avseende Fastigheten ska utgöra pantbrev med bästa rätt i Fastigheten. Vidare får Fastighet inte utgöra säkerhet för annan förpliktelse än de relevanta Koncerninterna Lånen.
- 2.6 Varje Fastighet med Typkod 432 eller 820 ska vid varje tidpunkt ha en WALE på minst tolv (12) månader.
- 2.7 Varje Fastighet ska vara fullvärdesförsäkrad på villkor som vanligen tillämpas i branschen.
- 2.8 Fastighet får inte vara under konstruktion eller väsentlig ombyggnad om det väsentligt påverkar Fastighetens kassaflöde negativt.
- 2.9 En Fastighets hyresintäkter får inte till mer än 20% komma från bolag i någon Ägares koncern.
- 2.10 För det fall en enskild hyresgäst i en Fastighet står för mer än 85% av Fastighetens hyresintäkter, ska sådan hyresgästs WALE vara minst 48 månader.
- 2.11 Vid tidpunkten för pantsättning av en Fastighet (annan än Backa 23:5) ska Fastighetens ekonomiska vakansgrad vara högst:
- a) för Fastighet med Typkod 320, 321, 325 eller 823, tio (10) procent, och
  - b) för Fastighet med Typkod 322, 432 eller 820, fem (5) procent.
- 2.12 Vid tidpunkten för pantsättning av en Fastighet ska Fastighetens WALE vara lägst:
- a) för Fastighet med Typkod 321, 24 månader (beräknas på kommersiella avtal),
  - b) för Fastighet med Typkod 322, 432 eller 820, 48 månader, och
  - c) för Fastighet med Typkod 325, 24 månader.
- 2.13 För dessa villkors syften ska Göteborg Backa 23:5 anses ha Typkod 820 och Malmö Ubåten 2 anses ha Typkod 325.
- 2.14 Pantsättaren ska tillse att HoldCo-lån som är säkerställt av Fastighet som ingår i den Initiala Portföljen ej återbetalas tidigare än dagen som infaller tre månader efter dagen för den första emissionen under MTN-programmet.

### **3. LTV**

- 3.1 Emittenten ska tillse att den sammanlagda summan HoldCo-lån som via ett Koncerninternt Lån lämnas avseende en enskild Fastighet inte medför att LTV vid någon tidpunkt överstiger:
- a) om Fastigheten har Typkod 320 eller 823, sjuttiotvå (72) procent;
  - b) om Fastigheten har Typkod 321, sjuttio (70) procent;
  - c) om Fastigheten har Typkod 325, sextiofem (65) procent; och
  - d) om Fastigheten har Typkod 322, 432 eller 820, sextio (60) procent.
- 3.2 Utan hinder av vad som anges i punkt 3.1 inträffar ingen uppsägningsgrund enligt punkt 9.1 i de Allmänna Villkoren om Emittenten inom tre (3) månader från och med det tidigare av att (i) Säkerhetsagenten lämnar meddelande till Emittenten och (ii) att Emittenten är medveten, om brottet mot punkt 3.1, om:
- a) Emittenten tillser att det, till ett i Pantavtalet specificerat Pantsatt Konto, betalas ett belopp så att relevant Fastighets LTV återställs till en nivå som uppfyller kraven i punkt 3.1, och/eller
  - b) Emittenten tillser att det relevanta Koncerninterna Lånet återbetalas i sin helhet.

### **4. PORTFÖLJKOVENANTER**

- 4.1 Från och med dagen som infaller tre månader efter dagen för den första emissionen under MTN-programmet ska Emittenten tillse att:
- a) den sammanlagda Lånebasen avseende Fastigheter med Typkod 432 eller 820 inte motsvarar mer än 15 procent av den sammanlagda Lånebasen för samtliga Fastigheter,
  - b) den sammanlagda Lånebasen avseende Fastigheter med Typkod 322 inte motsvarar mer än 5 procent av den sammanlagda Lånebasen för samtliga Fastigheter,
  - c) Fastigheter motsvarande inte mindre än 40 procent av den sammanlagda Lånebasen avseende alla Fastigheter med Typkod 321 och 325 är belägna i Stockholms innerstad och/eller i Solna,
  - d) Fastigheter motsvarande inte mindre än 40 procent av den sammanlagda Lånebasen avseende alla Fastigheter med Typkod 321 och 325 är belägna i antingen (i) stadskärnan eller Västra Hamnen-området i Malmö och/eller (ii) stadskärnan eller Berga-området i Helsingborg eller Lund, och
  - e) den sammanlagda Lånebasen avseende Fastigheter som ägs av Propco:s som kontrolleras av en och samma Ägare inte motsvarar mer än 50 procent (eller, om mer än två Ägare inte längre kontrollerar aktierna i Långivaren, 55 procent) av den sammanlagda Lånebasen för samtliga Fastigheter.

## Finansiella kovenanter

### 1. DEFINITIONER

Utöver definitionerna i de Allmänna Villkoren ska benämningarna i denna Del IV av dessa villkor ha den innebörd som framgår nedan.

”Kontanter”	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) avistamedel placerade på konto i bank,</li> <li>b) omsättningsbara benchmark stadsobligationer utgivna av den svenska staten,</li> <li>c) omsättningsbara benchmark obligationer utgivna av Kommuninvest,</li> <li>d) omsättningsbara certifikat eller obligationer utgivna av svensk kommun med rating AA- eller bättre, och</li> <li>e) omsättningsbara säkerställda benchmark obligationer med rating AAA;</li> </ul>
”Likviditet”	Kontanter i förhållande till sammanlagt belopp för utestående MTN; och
”Soliditet”	eget kapital i förhållande till tillgångar.

### 2. LIKVIDITET

Emittenten ska tillse att dess Likviditet vid varje tillfälle uppgår till minst den procentsats som framgår av tabellen nedan.

Sammanlagt belopp för utestående MTN (TSEK)	Minsta tillåtna Likviditet (i procent)
Upp till 1.000.000	6,5 %
1.000.001 – 2.000.000	7,0 %
2.000.001 – 3.000.000	9,0 %
3.000.001 – 4.000.000	10,5 %
4.000.001 – 5.000.000	11,0 %
Över 5.000.000	För varje påbörjad 1.000.000 TSEK ökar kravet på Likviditeten med 0,5 procentenheter

### 3. SOLIDITET

Emittenten ska tillse att dess Soliditet vid varje tillfälle uppgår till minst 30 procent.



**Pant- och Efterställningsavtal**

Detta pant- och efterställningsavtal (detta "Avtal") ingicks den 28 juni 2011 och ändrades den 16 december 2011 och den 30 oktober 2012.

MELLAN:

- (1) **Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)**, org. nr. 556513-5109, c/o Hansan AB, Lästmakargatan 20, Box 7332, 103 90 Stockholm, fax nr 08-508 906 28 ("**Pantsättaren**"),
- (2) **Nyckel 0328 AB (publ)**, org. nr. 556871-6541, c/o Hansan AB, Lästmakargatan 20, Box 7332, 103 90 Stockholm, fax nr 08-508 906 28 ("**Nyckel**"),
- (3) **Peab AB (publ)**, org. nr. 556061-4330, Margretetorpsvägen 84, 260 92 Förslöv, fax nr 0431-45 15 08 ("**Peab**"),
- (4) **Wihlborgs Fastigheter AB (publ)**, org. nr. 556367-0230, Box 97, Dockplatsen 16, 201 20 Malmö, fax nr 040-690 57 01, ("**Wihlborgs**"),
- (5) **Fabege AB (publ)**, org. nr. 556049-1523, Box 730, Pyramidvägen 7, 169 56 Solna, fax nr 08-555 148 01, ("**Fabege**"),
- (6) **Swedbank AB (publ)**, org. nr. 502017-7753, Brunkebergstorg 8, Large Corporates & Institutions, Legal, E829, 105 34 Stockholm, fax nr 08-411 85 23 ("**Ledarbanken**") och
- (7) **CorpNordic Sweden AB**, org. nr. 556625-5476, Sergels Torg 12, Box 162 85, 103 25 Stockholm, att: Martin Gorne, fax nr 08-402 72 99, som panthavare och som säkerhetsagent för Panthavarna (såsom definierat nedan) ("**Säkerhetsagenten**").

BAKGRUND:

- (A) Enligt ett MTN-program daterat på eller omkring detta datum mellan Pantsättaren som emittent, Ledarbanken som ledarbank och emissionsinstitut och Säkerhetsagenten som säkerhetsagent för fordringshavarna ("**MTN-programmet**"), har Pantsättaren möjlighet att emittera MTN (såsom definierat däri).
- (B) Pantsättaren har samtyckt till att säkerställa sina förpliktelser och skyldigheter under MTN-programmet därtill relaterade avtal på de villkor som framgår av detta Avtal.
- (C) De Efterställda Borgenärerna har samtyckt till att efterställa sina anspråk på Pantsättaren på de villkor som framgår av detta Avtal.

**1 Definitioner**

- 1.1 Begrepp och uttryck i detta Avtal har samma innebörd som de givits i HoldCo-låneavtalen (såsom definierat nedan), om inte annat framgår häri.
- 1.2 I detta Avtal används vidare följande definitioner:

"**Bankdag**" avser dag i Sverige som inte är söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag.

"**Borgensförbindelserna**" avser respektive Ägares borgensförbindelse såsom för egen skuld för sitt respektive HoldCo:s förpliktelser gentemot Pantsättaren under respektive HoldCo-låneavtal.

"**Efterställda Borgenärer**" avser Ägarna.

"**Efterställda Förpliktelser**" avser alla befintliga och framtida belopp, skulder och förpliktelser (både faktiska och villkorade) som Pantsättaren från tid till annan har eller är

skyldig någon Efterställd Borgenär, inklusive utdelning eller avgift i samband med rådgivning, övervakning eller förvaltning.

”**Fastigheter**” avser samtliga fastigheter som har pantsatts till ett HoldCo av ett PropCo enligt ett Koncerninternt Låneavtal och ”**Fastighet**” avser en av dem.

”**Fordringar**” avser alla rättigheter som Pantsättaren har under alla befintliga eller framtida HoldCo-lån och rättigheterna och förmånerna inklusive, för tydlighets skull, rätten till de Pantsatta Tillgångarna (såsom definierat i respektive HoldCo-låneavtal), som Pantsättaren innehar enligt ett Huvudpantavtal.

”**Fordringshavare**” avser fordringshavare såsom definierat i de allmänna villkoren för MTN-programmet.

”**Fullgörelsedagen**” avser den dag då samtliga Säkerställda Förpliktelser har blivit ovillkorligen och oåterkalleligen fullgjorda.

”**Förpliktelserna**” avser de Säkerställda Förpliktelserna och den Efterställda Förpliktelserna.

”**Glimstedts Legal Opinion – Första Dragningen**” avser en legal opinion från Advokatfirman Glimstedt i den form som anges i Bilaga 1(a)(i).

”**Glimstedts Legal Opinion – Kommande Dragningar**” avser en legal opinion från Advokatfirman Glimstedt i den form som anges i Bilaga 1(a)(ii).

”**HoldCo**” avser vart och ett av:

- (a) Fabege V 12 AB, org. nr. 556747-0561 (”**Fabege-HoldCo**”),
- (b) Peab Greve AB, org. nr. 556715-0213 (”**Peab-HoldCo**”), och
- (c) Wihlborgs Riggen AB, org. nr. 556701-5028 (”**Wihlborgs-HoldCo**”).

”**HoldCo-lån**” avser alla lån som har beviljats under HoldCo-låneavtalen.

”**HoldCo-låneavtalen**” avser de låneavtal som ingåtts denna dag av Pantsättaren som långivare och ett HoldCo som låntagare och ”**HoldCo-låneavtalet**” avser ett av dem.

”**Huvudpantavtal**” avser ett huvudpantavtal daterat detta datum eller omkring detta datum och som ingåtts av Pantsättaren som panthavare och ett HoldCo som pantsättare, enligt vilket respektive HoldCo ställer säkerhet för sina förpliktelser gentemot Pantsättaren under sitt HoldCo-låneavtal och ”**Huvudpantavtalen**” avser samtliga Huvudpantavtal.

”**Koncern**” varje aktiebolagsrättslig koncern där en Ägare är moderbolag.

”**Koncernbolag**” avser bolag i någon Koncern.

”**Koncerninternt Låneavtal**” avser varje låneavtal som ingåtts mellan ett HoldCo som långivare och panthavare och ett PropCo som låntagare och pantsättare vilket är säkerställt genom PropCo:s Fastigheter och Pantbrev (såsom definierade i det Koncerninterna Låneavtalet) och ”**Koncerninterna Låneavtal**” avser samtliga sådana avtal.

”**Kontanter**” har den betydelse som anges i punkt 6.6.

”**MTN-dokumentation**” avser MTN-programmet och annan dokumentation av vilken Pantsättarens finansiella skuldsättning till en Panthavare framgår.

”**Nyckel-reversen**” avser reversen om ursprungligen 270.000.000 SEK utfärdad av Pantsättaren till Nyckel vilken är pantsatt under ett pant- och borgensavtal av dagens datum mellan Nyckel och Säkerhetsagenten.

**"Pantbrev"** avser alla pantbrev i en Fastighet som har vidarepantsatts till Pantsättaren av ett HoldCo enligt ett Huvudpantavtal.

**"Panthavarna"** avser Fordringshavarna enligt MTN-programmet vilka företräds av Säkerhetsagenten.

**"Pantsatta Tillgångar"** avser (i) behållningen från tid till annan på de Pantsatta Kontona, (ii) rättigheterna under HoldCo-låneavtalen (för tydlighets skull inklusive HoldCo-lånen med Vidhängande Säkerhet) samt (iii) Pantsättarens rättigheter under Borgensförbindelserna.

**"Pantsättning"** avser säkerhetsrätten över de Pantsatta Tillgångarna som upplåtits härunder till förmån för Panthavaren.

**"Primärlån"** avser icke säkerställda lån från Pantsättaren till ett HoldCo vilket Pantsättaren finansierat med eget kapital.

**"PropCo"** avser varje fastighetsägande bolag som är part till ett Koncerninternt Låneavtal med ett HoldCo.

**"Säkerställda Förpliktelser"** avser Pantsättarens alla befintliga och framtida förpliktelser (både faktiska och villkorade, oavsett om de innehas solidariskt eller delat eller i annan form) gentemot Panthavarna, inklusive, för tydlighets skull, under MTN-dokumententen.

**"Tillåten Finansiell Skuldsättning"** avser finansiell skuldsättning för Pantsättaren:

- (a) som utgör Säkerställd Förpliktelse;
- (b) som utgör Efterställd Förpliktelse;
- (c) under Nyckel-reversen; eller
- (d) som utgör kortfristig icke räntebärande skuld om maximalt 5.000.000 SEK.

**"Verkställighetsåtgärd"** avser, i förhållande till någon Förpliktelse:

- (a) begäran om betalning av sådan Förpliktelse;
- (b) acceleration av eller förklarandet av sådan Förpliktelse förfallen i förtid på grund av Uppsägningsgrund eller av annan orsak;
- (c) indrivning eller tillgodogörande av sådan Förpliktelse genom utmätning, kvittning eller på annat sätt;
- (d) utövandet eller återropandet av någon säkerhetsrätt som säkrar Förpliktelser;
- (e) inledandet, stödjandet eller vidtagandet av åtgärd för att åstadkomma:
  - (i) insolvens-, likvidations-, rekonstruktions-, ackords-, eller upplösningsförfarande;
  - (ii) frivilligt ackord eller annan borgenärsuppgörelse; eller
  - (iii) liknande förfaranden,som omfattar Pantsättaren och sådan Förpliktelse, vare sig genom ansökan, kallande till möte, röstning på beslut eller på annat sätt;
- (f) ansökan om stämning av eller stödjandet av juridiskt förfarande mot Pantsättaren; eller
- (g) utövandet av något rättsmedel för återfåendet av sådan Förpliktelse.

**"Vidhängande Säkerhet"** avser säkerheten för HoldCo-lånen som har ställts av ett HoldCo till förmån för Pantsättaren under relevant Huvudpantavtal, bestående av, för tydlighets skull, de Koncerninterna Lånen med därtill vidhängande säkerhet.

**"Vinges Legal Opinion"** avser en legal opinion från Advokatfirman Vinge KB.

**"WALE"** avser, för en given Fastighet, Fastighetens hyreskontrakts viktade genomsnittliga kvarvarande hyrestid, utom vid tillämpning av punkt 6.21, då **"WALE"** avser relevant hyresgästs hyreskontrakts viktade genomsnittliga kvarvarande hyrestid.

”Återfått Belopp” avser det totala beloppet och andra tillgångar som från tid eller annan erhållits eller återvunnits (antingen genom betalning, återbetalning, förskottsbetalning, utdelning, inlösen eller köp, kontant eller i form av apportegendom, eller genom kvittning eller på annat sätt, inklusive som ett resultat av en Uppsägningsgrund av någon part enligt eller i samband med någon Förpliktelse).

”Ägare” avser vart och ett av Peab, Wihlborgs och Fabege.

## **2 Pantsättningsförklaring**

Pantsättaren pantsätter härmed de Pantsatta Tillgångarna till Panthavarna till säkerhet för Pantsättarens fullgörande av de Säkerställda Förpliktelserna.

## **3 Fullbordande av Pantsättningen**

### **(a) *HoldCo-låneavtalen***

3.1 Pantsättaren ska vid detta Avtals undertecknande underrätta respektive HoldCo om Pantsättningen av rättigheterna under HoldCo-låneavtalen, genom att sända en underrättelse till respektive HoldCo i det format som framgår av Bilaga 2 och tillse att respektive HoldCo bekräftar mottagandet av sådan underrättelse.

### **(b) *De Koncerninterna Låneavtalen***

3.2 Pantsättaren ska vid detta Avtals undertecknande tillse att respektive PropCo underrättas om Pantsättningen av de befintliga Koncerninterna Lånen, genom att tillse att relevant HoldCo sänder en underrättelse till respektive PropCo i det format som framgår av bilaga 2 till Huvudpantavtalet och att respektive PropCo bekräftar mottagandet av sådan underrättelse.

3.3 På dag som ett nytt Koncerninternt Låneavtal ingås (dvs efter ingåendet av detta Avtal) ska Pantsättaren tillse att relevant HoldCo:

(a) underrättar Panthavaren om detaljerna för sådant Koncerninternt Låneavtal och bekräftar Pantsättningen genom att till Säkerhetsagenten översända en bekräftelse om Pantsättningen i det format som framgår av bilaga 3 till Huvudpantavtalet, och

(b) underrättar relevant PropCo om Pantsättningen genom att översända ett meddelande till relevant PropCo i det format som framgår av bilaga 2 Huvudpantavtalet, och tillser att PropCo:t bekräftar mottagandet av sådan underrättelse.

### **(c) *Borgensförbindelserna***

3.4 Härmed underrättar Pantsättaren Ägarna om, och Ägarna bekräftar att de är underrättade om, Pantsättningen av rättigheterna under Borgensförbindelserna och att betalningar under dessa skall göras till Säkerhetsagenten som representant för Panthavarna till dess att Säkerhetsagenten meddelar annat.

### **(d) *Pantbrev***

3.5 Pantsättaren ska på dagen för detta Avtal tillse att Säkerhetsagenten eller person som Säkerhetsagenten anvisar, i egenskap av representant för relevant Holdco, registreras i pantbrevsregistret som panthavare över de Pantbrev som utgör vidhängande säkerhet till de Koncerninterna Lån som pantsatts till Pantsättaren under ett Huvudpantavtal.

3.6 På dag då ytterligare Koncerninterna Låneavtal med vidhängande Pantbrev pantsatts till Pantsättaren enligt ett Huvudpantavtal, ska denne tillse att Säkerhetsagenten eller person som Säkerhetsagenten anvisar, i egenskap av representant för relevant Holdco, registreras i pantbrevsregistret som panthavare över sådana Pantbrev.

**(e) De Pantsatta Kontona**

3.7 Härmed underrättar Pantsättaren Ledarbanken (i dess egenskap av kontobank) om, och Ledarbanken (i dess egenskap av kontobank) bekräftar att det är underrättat om, Pantsättningen av de Pantsatta Kontona och att medel från detta endast får betalas till Säkerhetsagenten som representant för Panthavarna till dess att Säkerhetsagenten meddelar annat. På Säkerhetsagentens begäran och enligt dennes skriftliga instruktioner ska Ledarbanken (i dess egenskap av kontobank) betala ut medel från något Pantsatt Konto.

**4 Bestående säkerhet**

4.1 Panträtten som upplåts genom detta Avtal ska vara en bestående säkerhet och ska inte betraktas som upphävd genom någon delbetalning eller avräkning av alla eller någon de Säkerställda Förpliktelserna, och ska vara bindande tills Panthavarna har släppt Pantsättningen enligt punkt 16.

4.2 Pantsättningen som upplåtits genom detta Avtal är i tillägg till, och påverkas inte på något sätt av, annan nuvarande eller framtida pantsättning, borgensförbindelse eller annan säkerhet som ställts med anledning av de Säkerställda Förpliktelserna.

4.3 Panthavarna har rätt att efter egen skönsmässig bedömning besluta vilka säkerhetsrätter och i vilken ordning sådana säkerhetsrätter ska tas i anspråk för fullgörandet av de Säkerställda Förpliktelserna, och Pantsättaren ska inte vara berättigad att göra anspråk på annan säkerhet som tillhandahållits Panthavarna för de Säkerställda Förpliktelserna.

**5 Pantsättarens garantier**

5.1 Pantsättaren garanterar att:

- (a) Pantsättaren är ett aktiebolag som bildats och registrerats i enlighet med gällande svensk rätt,
- (b) det är behörigt att ingå, fullfölja och verkställa, och har vidtagit alla nödvändiga åtgärder för att ingå, fullfölja och verkställa detta Avtal liksom de transaktioner som förutsätts av detta Avtal,
- (c) detta Avtal utgör juridiskt bindande och giltiga förpliktelser för Pantsättaren som är verkställbara enligt dess villkor,
- (d) Pantsättarens ingående och efterlevnad av detta Avtal inte strider emot Pantsättarens bolagsordning eller annan handling eller lag och förordning som Pantsättaren är bunden av,
- (e) alla nödvändiga medgivanden och befogenheter som erfordras i samband med ingåendet, fullgörandet, giltigheten och verkställandet av detta Avtal har erhållits och är gällande, och
- (f) varken Pantsättaren eller någon annan har vidtagit åtgärder eller har inlett eller hotat att inleda rättsliga förfaranden i syfte att åstadkomma Pantsättarens konkurs, avveckling, fusion, klyvning eller rekonstruktion av Pantsättaren eller en betydande del av Pantsättarens tillgångar eller utseende av en likvidator, konkursförvaltare, rekonstruktör eller liknande.

5.2 Pantsättaren garanterar vidare att Pantsättaren har fullständig äganderätt till de Befintliga Fordringarna och att ingen panträtt eller annan typ av belastning belastar de Pantsatta Tillgångarna eller någon del därav, med undantag för säkerheten som upplåtits härunder.

5.3 Garantierna som givits i punkterna 5.1 och 5.2 ovan ska upprepas vid samma datum som garantierna i MTN-dokumentationen upprepas.

## 6 Pantsättarens åtaganden

### Allmänna åtaganden

- 6.1 Om det inte uttryckligen tillåts av MTN-dokumentationen ska Pantsättaren inte:
- (a) upplåta en säkerhetsrätt i de Pantsatta Tillgångarna, eller tillåta att sådan säkerhetsrätt består, annat än de säkerhetsrätter som upplåtits genom detta Avtal,
  - (b) utan Säkerhetsagentens i förväg inhämtade skriftliga godkännande sälja, överlåta eller på annat sätt förfoga över de Pantsatta Tillgångarna eller godkänna sådant förfogande,
  - (c) vidta eller tillåta någon åtgärd varigenom rättigheter kopplade till de Pantsatta Tillgångarna ändras,
  - (d) efterge, justera, ändra, uppdatera, avräkna, ersätta eller uppsäga de Pantsatta Tillgångarna eller någon rättighet däri,
  - (e) vidta eller tillåta någon åtgärd som kan, eller skäligen kan förväntas att, ha en väsentlig negativ inverkan på de Pantsatta Tillgångarna eller Panthavarnas rättigheter härunder,
  - (f) ådra sig eller låta kvarstå finansiell skuldsättning i annan form än Säkerställda Förpliktelser och Efterställda Förpliktelser,
  - (g) göra någon värdeöverföring (inklusive i formen av en utdelning) utan Säkerhetsagentens i förväg inhämtade skriftliga samtycke, eller
  - (h) vad gäller finansiell skuldsättning som inte utgör Efterställd Förpliktelse till Ägare, inte ådra sig eller låta kvarstå sådan finansiell skuldsättning vars förfallodag infaller senare än förfallodagen för Primärlånen.
- 6.2 Pantsättaren ska bistå Panthavarna i utförandet av nödvändiga eller önskvärda registreringar med hänsyn till de Pantsatta Tillgångarna, inklusive, för tydlighetens skull, hos Lantmäteriverket.
- 6.3 Pantsättaren ska vidare tillse att dess finans- och kreditpolicys som är i kraft per detta datum inte ändras.

### Finansiella Kovenanter

- 6.4 Pantsättaren ska tillse att förhållandet mellan dess eget kapital och tillgångar ("**Soliditet**") vid varje tidpunkt överstiger 30 procent.
- 6.5 Pantsättaren ska tillse att förhållandet mellan (i) dess Kontanter (inklusive behållningen på de Pantsatta Kontona) och (ii) beloppet för de Säkerställda Förpliktelserna (sådan förhållande, "**Likviditeten**") vid varje tidpunkt överstiger den procentsats som anges i tabellen nedan.

<b>Belopp för Säkerställda Förpliktelser (TSEK)</b>	<b>Minsta tillåtna Likviditet (i procent)</b>
Upp till 1.000.000	6,5 %
1.000.001 – 2.000.000	7,0 %
2.000.001 – 3.000.000	9,0 %
3.000.001 – 4.000.000	10,5 %

4.000.001 – 5.000.000	11,0 %
Över 5.000.000	För varje påbörjad 1.000.000 TSEK ökar kravet på Likviditeten med 0,5 procentenheter

6.6 Vid tillämpningen av punkt 6.5 avses med ”**Kontanter**” följande:

- (a) avista-medel placerade på konto i bank,
- (b) noterade benchmark-värdepapper emitterade av den svenska staten,
- (c) noterade benchmark-värdepapper emitterade av Kommuninvest,
- (d) värdepapper emitterade av kommun med rating AA- eller bättre, och
- (e) noterade svenska benchmark säkerställda obligationer med rating AAA.

#### *LTV*

6.7 Pantsättaren ska tillse att den sammanlagda summan Lån som ges avseende en enskild Fastighet inte medför att LTV-nivån vid någon tidpunkt överstiger:

- (a) för Fastighet med Typkod 320 eller 823, sjuttio två (72) procent,
- (b) för Fastighet med Typkod 321, sjuttio (70) procent,
- (c) för Fastighet med Typkod 325, sextiofem (65) procent,
- (d) för Fastighet med Typkod 322, 432 eller 820, sextio (60) procent.

#### *Informationsåtaganden*

6.8 Pantsättaren ska förse Panthavaren med sin reviderade årsredovisning för varje räkenskapsår inom 120 dagar från slutet av relevant period.

6.9 Pantsättaren ska förse Panthavaren med ett vederbörligen ifyllt och undertecknat efterlevnadsintyg (ett ”**Efterlevnadsintyg**”) i den form som framgår i Bilaga 3 inom 45 dagar efter varje Testdag.

6.10 Pantsättaren ska inom 15 Bankdagar efter varje Testdag förse Säkerhetsagenten med en Värdering av varje Fastighet. Minst en gång per kalenderår ska sådan Värdering vara en Fullständig Marknadsvärdering.

6.11 Säkerhetsagenten ska en gång om året ha rätt att begära en Fullständig Marknadsvärdering av varje Fastighet av valfritt Godkänt Värderingsinstitut (Pantsättaren ska dock inte vara skyldig att bekosta sådan Värdering). Pantsättaren ska tillse att varje PropCo samarbetar vid en sådan Värdering genom att överlämna information efterfrågad av, och tillåta besök till Fastigheten(erna) av, relevant Godkänt Värderingsinstitut.

#### *Fastighetsförpliktelser*

6.12 Pantsättaren ska tillse att varje Fastighet är en registerfastighet och relevant PropCo är den civilrättsliga och lagfarna ägaren till Fastigheten.

6.13 Pantsättaren ska tillse att varje Fastighet är hänförlig till en av följande Typkoder:

- (a) 320 (hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder),
- (b) 321 (hyreshusenhet, bostäder och lokaler),
- (c) 322 (hyreshusenhet, hotell- eller restaurangbyggnad),
- (d) 325 (hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler),
- (e) 432 (industrienhet, lager),
- (f) 820 (specialenhet, distributionsbyggnad), eller

(g) 823 (specialenhet, vårdbyggnad).

- 6.14 Oaktat punkt 6.13 ska Fastighet för vilken en Typkod ändras och ny Typkod tilldelas av relevant myndighet, likväl parterna emellan, anses oförändrad.
- 6.15 Pantsättaren ska tillse att varje Fastighet är belägen i ett Prioriterat Marknadsområde, överensstämmer med Koncernens långsiktiga fokus avseende typ och är en aktivt förvaltd investeringsfastighet.
- 6.16 Pantsättaren ska tillse att ingen Fastighet är saminteknad med någon annan fastighet, och att alla Pantbrev avseende varje Fastighet utgör pantbrev med bästa rätt i sådan Fastighet. Pantsättaren ska vidare tillse att ingen Fastighet utgör säkerhet för annan förpliktelse än de Säkerställda Förpliktelserna.
- 6.17 Pantsättaren ska tillse att varje Fastighet med Typkod 432 eller 820 vid varje tidpunkt har WALE på minst tolv (12) månader.
- 6.18 Pantsättaren ska tillse att Fastigheterna är och hålls fullvärdesförsäkrade på de villkor som vanligtvis tillämpas i branschen. Om Pantsättaren inte tillser att Fastigheterna är försäkrade enligt denna punkt ska Säkerhetsagenten ha rätt att ta ut försäkring eller betala premier under existerande försäkringsbrev för Fastigheterna. Alla kostnader som uppstår i samband med detta ska Pantsättaren ersätta och kravet på sådan ersättning ska anses vara inräknad i de Säkerställda Förpliktelserna.
- 6.19 Pantsättaren ska tillse att ingen Fastighet är under konstruktion eller väsentlig ombyggnad om det väsentligt påverkar Fastighetens kassaflöde negativt.
- 6.20 Pantsättaren ska tillse att ingen Fastighets hyresintäkter till mer än 20% kommer från bolag någon Ägares koncern.
- 6.21 Pantsättaren ska tillse att, för det fall en enskild hyresgäst i någon Fastighet står för mer än 85% av Fastighetens hyresintäkter, sådan hyresgästs WALE är minst 48 månader.
- 6.22 För detta Avtals syften ska Göteborg Backa 23:5 anses ha Typkod 820 och Malmö Ubåten 2 anses ha Typkod 325.
- 6.23 Pantsättaren ska tillse att HoldCo-lån som är säkerställt av Fastighet som ingår i den Initiala Portföljen ej återbetalas tidigare än dagen som infaller tre månader efter dagen för den första emissionen under MTN-programmet.

#### *Portföljförpliktelser*

- 6.24 Från och med dagen som infaller tre månader efter dagen för den första emissionen under MTN-programmet ska Pantsättaren tillse att:
- (a) den sammanlagda Lånebasen avseende Fastigheter med Typkod 432 eller 820 inte motsvarar mer än 15 procent av den sammanlagda Lånebasen för samtliga Fastigheter.
  - (b) den sammanlagda Lånebasen avseende Fastigheter med Typkod 322 inte motsvarar mer än 5 procent av den sammanlagda Lånebasen för samtliga Fastigheter.
  - (c) Fastigheter motsvarande inte mindre än 40 procent av den sammanlagda Lånebasen avseende alla Fastigheter med Typkod 321 och 325 är belägna i Stockholms innerstad och/eller i Solna.
  - (d) Fastigheter motsvarande inte mindre än 40 procent av den sammanlagda Lånebasen avseende alla Fastigheter med Typkod 321 och 325 är belägna i antingen (i) stadskärnan eller Västra Hamnen-området i Malmö och/eller (ii) stadskärnan eller Berga-området i Helsingborg eller Lund.
  - (d) den sammanlagda Lånebasen avseende Fastigheter som ägs av Propco:s som kontrolleras av en och samma Ägare inte motsvarar mer än 50 procent (eller, om mer än två Ägare inte längre kontrollerar aktierna i Långivaren, 55 procent) av den sammanlagda Lånebasen för samtliga Fastigheter.



## 7 **Pantrealisation**

Om Säkerhetsagenten har förklarat de Säkerställda Förpliktelserna helt eller delvis förfallna till betalning, får Säkerhetsagenten förutom andra rättsmedel som anges häri eller som annars är tillåtna enligt lag, inom ramarna för tvingande lag, på sätt som Säkerhetsagenten bestämmer och utan att i förväg underrätta Pantsättaren, realisera de Pantsatta Tillgångarna helt eller delvis genom en eller flera försäljningar utan några som helst anspråk från Pantsättaren. Panthavaren ska redovisa för Pantsättaren utkomsten av pantrealisationen samt redovisa eventuellt övervärde till Pantsättaren.

## 8 **Avstående från invändningar**

Pantsättarens förpliktelser enligt detta Avtal ska inte påverkas av någon handling, underlåtenhet eller annan omständighet som, om det inte vore för denna bestämmelse, skulle upphäva eller reducera Pantsättarens förpliktelser under detta Avtal (utan begränsning och oavsett om Pantsättaren har kännedom därom eller inte) inklusive:

- (a) avståndeförklaring, ackord eller medgivande som vid någon tidpunkt beviljats eller utarbetats med tredje part
- (b) frisläppandet av tredje part enligt villkoren i offentligt ackord eller överenskommelse med någon borgenär i något av Koncernbolagen,
- (c) oförmåga eller avsaknad av befogenhet, behörighet eller rättskapacitet eller upplösning eller förändring i status av tredje part,
- (d) ändringar, förnyelser, tillägg, förlängning (oavsett förfallna eller inte) eller omformulering (i samtliga fall oavsett om de är grundläggande eller av annan natur) eller ersättning av annat dokument eller säkerhet,
- (e) omöjlighet att verkställa, olaglighet, ointetgörande eller ogiltighet av persons förpliktelser enligt annat dokument eller säkerhet i den omfattningen att Pantsättarens förpliktelser under detta Avtal ska förbli giltiga och tolkas i enlighet därmed som om det inte existerade någon omöjlighet att verkställa, olaglighet, ointetgörande eller ogiltighet, och
- (f) uppskov, fullgörande, nedsättning, omöjlighet att bevisa eller annan liknande omständighet som påverkar annan persons förpliktelse orsakat av omorganisation, offentligt ackord, insolvens, likvidation eller upplösning, eller av lag, författning eller beslut, innebärande att alla sådana omständigheter inte ska förta Pantsättarens förpliktelser under detta Avtal.

## 9 **Förpliktelsearnas prioritet**

9.1 Såvida inte annat uttryckligen framgår av detta Avtal ska Förpliktelserna i prioritetshänseende ranka i följande ordning:

**först**, Säkerställda Förpliktelser och

**därefter**, Efterställda Förpliktelser.

9.2 Detta Avtal syftar inte till att ranka Efterställda Förpliktelser sinsemellan.

9.3 Såvida inte annat framgår av detta Avtal ska alla garantier och säkerheter som upplåtits enligt ett MTN-dokument utgöra säkerhet endast för Säkerställda Förpliktelser.

9.4 Efterställda Förpliktelser är och ska förbli utan garanti och säkerhet, och de Efterställda Borgenärerna ska tillse att inga garantier eller säkerheter ställs för Efterställda Förpliktelser.

## 10 **Efterställda Förpliktelser**

Fram till Fullgörelsedagen ska:

- (a) ingen Efterställd Borgenär kräva eller motta (varken kontant eller mot apportegendom) betalning, återbetalning, förtidsbetalning (av kapitalbelopp, ränta eller annat belopp),

utdelning, inlösen eller köp av, Efterställda Förpliktelser (eller på annat sätt fullgöra Efterställda Förpliktelser genom kvittning eller annorledes), förutom vad som är tillåtet enligt punkt 12 (*Omvandling till aktiekapital*), och för tydlighets skull förbjuder denna punkt 10(a) inte kapitalisering av ränta i enlighet med villkoren för de Efterställda Förpliktelserna,

- (b) ingen Efterställd Borgenär upplåta eller ta emot säkerhet för eller tillåta att säkerhet kvarstår för (och Ägarna ska tillse att inget av dess egna Koncernbolag tar emot säkerhet för eller tillåter att säkerhet kvarstår för) Efterställda Förpliktelser, eller vidta eller underlåta att vidta någon åtgärd varigenom prioritet och/eller efterställningen som förutsätts i detta Avtal riskerar att försämrats,
- (c) ingen Efterställd Borgenär göra anspråk på att vara eller klassas som borgenär i samband med ett Koncernbolags insolvens, avveckling, konkurs, likvidation eller rekonstruktion,
- (d) ingen Efterställd Borgenär vidta någon åtgärd som skulle kunna orsaka en Uppsägningsgrund under MTN-dokumentation (inklusive att rösta för utdelning från Pantsättaren, förutom i det fall att utdelningen skulle vara tillåten under de relevanta dokumenten),
- (e) ingen Efterställd Borgenär vidta eller underlåta att vidta åtgärder varigenom prioriteringen och/eller efterställningen som förutsätts i detta Avtal kan försämrats,
- (f) ingen Efterställd Borgenär ändra eller upphäva någon föreskrift i något dokument som innehåller villkor för Efterställda Förpliktelser (såvida inte ändringen är av mindre, teknisk eller administrativ art och inte är till men för Säkerhetsagenten), samt
- (g) varje Efterställd Borgenär tillse att dess Koncernbolag efterlever åtagandena i (a) – (f) ovan.

## **11 Restriktioner för Efterställda Borgenärer**

- 11.1 Ingen Efterställd Borgenär ska vidta någon Verkställighetsåtgärd avseende Efterställda Förpliktelser före Fullgörelsedagen, såvida inte Säkerhetsagenten kräver detta, i vilket fall de Efterställda Borgenärerna är skyldiga att omedelbart vidta relevant Verkställighetsåtgärd och använda intäkterna från sådan Verkställighetsåtgärd i enlighet med punkt 13 (*Överföring av otillåtna betalningar*).
- 11.2 Fram till Fullgörelsedagen får de Efterställda Borgenärerna inte utan Säkerhetsagentens i förväg givna skriftliga godkännande utöva regressrätt gentemot Pantsättaren.

## **12 Omvandling till aktiekapital**

Om det egna kapitalet i Pantsättaren vid någon tidpunkt före Fullgörelsedagen är lägre än hälften av dess registrerade aktiekapital ska de Efterställda Borgenärerna på Säkerhetsagentens begäran inom 20 Bankdagar vidta de åtgärder som krävs för att (i) omvandla de Efterställda Förpliktelserna till aktiekapital genom villkorade eller ovillkorade aktieägartillskott, eller (ii) tillskjuta nytt kapital i ett belopp som är tillräckligt för att tillse att det egna kapitalet i Pantsättaren åtminstone motsvarar dess registrerade aktiekapital. Åtagandet i denna punkt 12 är dock begränsat för respektive Ägare motsvarande respektive Ägares indirekta ägarandel i Pantsättaren.

## **13 Överföring av otillåtna betalningar**

### *Efterställda parter*

Om och i den utsträckning en Efterställd Borgenär före Fullgörelsedagen, erhåller eller återfår ett belopp (inklusive genom kvittning) utöver det som den har rätt att erhålla enligt detta Avtal (sådant belopp, "**Överskottsbeloppet**") ska den Efterställda Borgenären underrätta Säkerhetsagenten om detaljerna för Överskottsbeloppet, och omedelbart betala överskottsbeloppet till Säkerhetsagenten för ianspråktagande i enlighet med punkt 14 (*Ordning för ianspråktagande*).

## Gäldenärer

Om Pantsättaren eller ett Koncernbolag erhåller eller återfår ett belopp som skulle ha betalats till Säkerhetsagenten i enlighet med MTN-dokumentationen ska Pantsättaren eller Ägaren i vars Koncern det relevanta Koncernbolaget ingår, tillse att detta belopp omedelbart betalas till Säkerhetsagenten för ianspråktagande i enlighet med punkt 14 (*Ordning för ianspråktagande*).

### 14 Ordning för ianspråktagande, mm.

14.1 Med reservation för borgenärer som har bättre prioritet enligt generellt tillämplig tvingande lag ska intäkten från en realisation av de Pantsatta Tillgångarna och alla andra belopp som betalats till Säkerhetsagenten enligt detta Avtal, tas i anspråk i följande ordning:

- (a) **i första hand;** för att betala obetalda avgifter, kostnader, utgifter och skyldigheter (jämt ränta) som Säkerhetsagenten eller person å dess vägnar ådragit sig och Säkerhetsagentens arvode för att den utfört sina skyldigheter eller utövat sina befogenheter eller bestämmanderätt enligt detta Avtal,
- (b) **i andra hand;** för att ersätta Säkerhetsagenten för obetalda kostnader och utgifter som Säkerhetsagenten eller person för dess räkning ådragit sig i samband med sådan realisation eller betalningar,
- (c) **i tredje hand;** för betalning till Säkerhetsagenten för återbetalning av de Säkerställda Förpliktelserna (som inte redan är återbetalade enligt punkter (a) och (b) ovan),
- (d) **i fjärde hand;** efter Fullgörelsedagen, betalning av överskottet (om det finns något) till Pantsättaren eller annan berättigad person.

14.2 Säkerhetsagenten ska, i den mån det krävs för att fullgöra förfallna Säkerställda Förpliktelser, hos Ledarbanken (i dess egenskap av kontobank) skriftligen begära utbetalning från de Pantsatta Kontona (i första hand från Återbetalningskontot) för ianspråktagande enligt punkt 14.1. Ledarbanken (i dess egenskap av kontobank) har rätt att förlita sig på sådan begäran och ska inte vara skyldigt att avgöra huruvida Säkerhetsagenten har rätt att begära utbetalning eller inte.

14.3 Säkerhetsagenten har rätt att efter fri och egen prövning godkänna en begäran från Pantsättaren om utbetalning av belopp på något Pantsatt Konto i enlighet med Pantsättarens skriftliga instruktioner förutsatt att inget avtalsbrott under detta Avtal har inträffat och pågår eller kommer att inträffa som en följd av sådan åtgärd och (ii) det aktuella beloppet inte krävs för att fullgöra förfallna Säkerställda Förpliktelser.

### 15 Kostnader

Pantsättaren ska omedelbart på Panthavarnas begäran i samband med upplåtandet, bevarandet, fullbordandet eller verkställandet av Pantsättningen ersätta Panthavarna för alla deras kostnader och utgifter (inklusive och inte begränsat till stämpelskatt och juridiska arvoden). Alla sådana kostnader och utgifter ska omfattas av de Säkerställda Förpliktelserna.

### 16 Släppande av säkerheten

16.1 När Pantsättaren enligt Säkerhetsagentens skäligen uppfattning oåterkalleligen har fullgjort alla sina förpliktelser gentemot Panthavarna ska Säkerhetsagenten utan dröjsmål vidta åtgärder för att släppa säkerheten som upplåtits under detta Avtal genom att omedelbart återställa den.

16.2 När ett Lån under någon HoldCo-låneavtal enligt Säkerhetsagentens skäligen uppfattning oåterkalleligen har återbetalats, ska Panthavaren utan dröjsmål vidta åtgärder för att släppa säkerheten över sådant Lån med Vidhängande Säkerhet som upplåtits under detta Avtal genom att i enlighet med Pantsättarens skriftliga instruktioner överföra relevanta Pantbrev och vidta de övriga åtgärder som är nödvändiga för ett återställande av sådan säkerhet.

16.3 När en Pantsättare till en Panthavare erlagt betalning för ett belopp men det enligt Säkerhetsagenten finns risk för att betalningarna ogiltigförklaras eller på annat sätt åsidosätts

i konkurs, eller andra liknande förfaranden, ska sådant belopp inte betraktas som oåterkalleligen betalat enligt detta Avtal.

## **17 Ansvarsbegränsning**

17.1 Panthavarna ska inte hållas ansvariga för någon skada som uppstår pga svensk eller utländsk lag, eller svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, eller krigshändelse, strejk, lockout, bojkott, blockad eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejker, lockouts, bojkotter och blockader gäller även om Panthavaren själv vidtar sådana åtgärder eller är föremål för sådana åtgärder. Om sådana hinder som beskrivs ovan skulle föreligga för en Panthavare att vidta åtgärder till fullgörandet av detta Avtal, får sådana åtgärder skjutas upp till dess att hindret undanröjts.

17.2 Skada som har uppstått i annat fall ska inte ersättas av någon Panthavare såvida inte sådana skador orsakats av grov vårdslöshet eller uppsåtlig försummelse. Ingen Panthavare ska i något fall hållas ansvarig för indirekt förlust.

## **18 Begränsning av Ägarnas förpliktelse**

Vad som anges i detta Avtal ska aldrig innebära att någon Ägare ställt garanti eller borgen eller annars gjort utfästelse för någon annan Ägares eller dess Koncernbolags åtagande, skuld eller förpliktelse.

## **19 Ytterligare assistans**

Pantsättaren ska vidta alla sådana åtgärder som är tillgängliga för denne (inklusive men inte begränsat till ingivande av ansökningar och registreringar) och ska verkställa alla sådana dokument (inklusive uppdrag, överföringar, in-teckningar, avgifter, meddelanden och instruktioner) som en Panthavare skäligen anser nödvändiga för att upplåta, fullborda, skydda och underhålla säkerheten som beviljats enligt detta Avtal.

## **20 Meddelanden**

20.1 Meddelanden mellan parterna enligt detta Avtal ska alltid anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- (a) om avlämnat med bud: vid avlämnandet,
- (b) om avsänt med rekommenderat brev: tre Bankdagar efter avlämnande för postbefordran, eller
- (c) om avsänt med fax: dagen för mottagandet enligt avsändarens faxkvitto.

20.2 Adressändring eller ändring av faxnummer ska meddelas part på sätt som föreskrivs i denna bestämmelse.

## **21 Överlåtelser, etc.**

21.1 Pantsättaren får inte överlåta eller överföra någon del av sina rättigheter eller skyldigheter under detta Avtal.

21.2 Pantsättaren bekräftar och samtycker till att Panthavarna får överlåta alla eller delar av sina rättigheter under detta Avtal.

## **22 Ändringar**

Detta Avtal får endast ändras genom en skriftlig handling som vederbörligen undertecknats av Pantsättaren och Panthavarna. Inga ändringar, uppsägningar, justeringar eller

avstående förklaringar från någon föreskrift eller villkor i detta Avtal ska vara bindande för parterna såvida det inte har genomförts skriftligen.

### **23 Avtalsexemplar**

Detta Avtal får undertecknas i hur många exemplar som helst och vardera ska betraktas som ett original. Vardera part kan ingå detta Avtal genom att underteckna sådant avtalsexemplar.

### **24 Tillämplig lag och forum**

24.1 Svensk lag ska tillämpas på detta Avtal.

24.2 Med reservation för vad som anges i punkt 24.3 ska tvister som uppkommer ur eller i samband med detta Avtal avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

24.3 Oaktat punkt 24.2 ska Pantavarna även ha rätt att inleda förfaranden mot Pantsättaren i annan domstol som har behörighet att avgöra tvister med anknytning till Pantsättaren eller någon av Pantsättarens tillgångar.

---

## **7. INFORMATION OM SVENSK FASTIGHETSFINANSIERING AB**

### **7.1 Allmänt**

Bolagets firma är Svensk FastighetsFinansiering AB (publ). Bolaget har sitt säte i Stockholm och bedriver därifrån sin verksamhet. Bolaget har postadress c/o Hansan AB, Box 7332, 103 90 Stockholm med besöksadress Lästmakargatan 20, 11 tr i Stockholm. Telefonnummer till växeln är 08 – 508 906 00, d.v.s. samma växelnummer som Hansan AB.

Bolaget har organisationsnummer 556513-5109. Bolaget bildades i enlighet med svensk lag den 20 maj 1995 och inregistrerades hos Bolagsverket den 31 maj 1995. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag som bedriver verksamhet under denna associationsform, vilken regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Inga händelser eller andra betingelser som är specifika för Bolaget har inträffat, som kan påverka detta Prospekt i väsentlig negativ riktning.

### **7.2 Sammanfattande beskrivning av verksamheten**

Bolaget bedriver finansieringsverksamhet genom (i) inlåningsverksamhet i form av upptagande av lån på kapitalmarknaden genom utgivande av företagscertifikat, obligationer/MTN och liknande värdepapper och/eller kontantlån från bank, samt (ii) utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån till Holdingbolagen, samt därmed förenlig verksamhet, som inte kräver tillstånd från Finansinspektionen. Syftet med verksamheten är att på kapitalmarknaden på ett effektivt sätt upphandla kapital genom att emittera MTN under ett svenskt MTN-program på initialt MSEK 5 000. Bolaget kommer att ge ut ett antal olika serier av MTN. Kapitalet som lånas upp skall sedan lånas ut till Holdingbolagen. Lånen till Holdingbolagen skall vara säkerställda med pant i fordringar med vidhängande pantbrev i underliggande fastigheter. Fastigheterna som skall finansieras via Bolaget får endast vara belägna på respektive Ägares prioriterade huvudmarknader och uppfylla strikta nyckeltalsbegränsningar. En säkerhetsagent, CorpNordic Sweden AB, skall var 3:e månad säkerställa att Bolaget uppfyller alla nyckeltal som Bolaget åtagit sig gentemot MTN-innehavarna. Därutöver skall Bolagets underliggande säkerheter, fastigheterna, marknadsvärderas var 3:e månad för att skapa största möjliga säkerhet för investerarna. Kapitalmarknadsfinansiering av MTN är ett sätt att sprida refinansieringsrisker för Ägarna och minska det bankberoende som finns med nuvarande upplåningsstrukturer.

Ett annat skäl till skapandet av Bolaget är att Ägarna var för sig är för små för att attrahera stora investerare på kapitalmarknaden, men tillsammans kan man skapa ett bolag som har kapacitet att bli en attraktiv emittent på den svenska kapitalmarknaden, med stor diversifiering och starka börsnoterade bolag som garanterar strukturen. Ambitionen är att Ägarna tillsammans, genom Bolaget, skall attrahera kapital till lägre kostnad än vad Ägarna kan göra var för sig.

Bolaget kan enklast beskrivas som ett renodlat finansieringsbolag som genom säkerställd finansiering emitterar MTN på den svenska kapitalmarknaden som finansieringskälla. Strukturen liknar till stor del den s.k. covered bond-struktur som redan finns på den svenska kapitalmarknaden.

Bolaget har inte tilldelats något kreditvärdighetsbetyg.

### **7.3 Skatter**

Bolaget har ett ackumulerat skattemässigt underskott enligt 2013 års taxering uppgående till MSEK 2 903. Underskotten hänförs till Bolagets tidigare verksamhet. Idag är Bolaget lönsamt vilket möjliggör utnyttjande av de ackumulerande underskotten.

### **7.4 Tvister och myndighetskrav**

Bolaget är inte motpart i tvist eller driver tvister. Det finns inte några myndighetskrav på Bolaget.

### **7.5 Organisation**

SFF är ett helägt dotterbolag till Nyckel. Nyckel är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm och adress c/o Hansan AB, Box 7332, 103 90 Stockholm med besöksadress Lästmakargatan 20, 11 tr i Stockholm. Nyckels verksamhet består i huvudsak av att äga aktier i SFF och i Svensk FastighetsFinansiering II AB (publ). SFF har inga dotterbolag.

## 7.6 Information om tendenser

SFF är beroende av att den svenska kapitalmarknaden fungerar som finansieringskälla. Fungerar inte den svenska kapitalmarknaden fungerar inte Bolagets affärsverksamhet. För att minska finansieringsrisken och refinansieringsrisken arbetar Bolaget endast på den långa MTN-marknaden. Det innebär att man kan ha framförhållning och i god tid planera för emissioner och finansiella aktiviteter.

Förändringar på den globala eller svenska kapitalmarknaden är inget som Bolaget kan påverka eller styra över. Därför kommer Bolaget att vara mer aktivt i tider av god fungerande kapitalmarknad och mindre aktivt i tider av mindre väl fungerande marknad.

## 7.7 Förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan

Bolagets revisor är registrerade revisionsbolaget Deloitte AB, 113 79 Stockholm. Bolagets huvudrevisor är auktoriserade revisorn Torbjörn Svensson, Deloitte AB, Box 386, 201 23 Malmö. Deloitte AB är vald till revisorer för tiden fram till och med Bolagets årsstämma 2014. Utöver revision har Deloitte AB under de senaste åren även tillhandahållit Bolaget övrig rådgivning, främst skatterådgivning.

Bolagets styrelse utgörs av Jan Litborn, Jonas Gombrii och Olle Knaust.

**Jan Litborn**, styrelseledamot och styrelseordförande sedan 2012. Född 1951, advokat och utbildning vid Handelshögskolan i Stockholm, delägare sedan 1997 och hedersordförande i Advokatfirman Glimstedt Sverige sedan 2012. Tidigare styrelseordförande i Glimstedt Sverige (2004-2012), delägare i Advokatfirman Levander Gawell (1990-1997) och delägare i Advokatfirman Sohlberg (1987-1990).

**Jonas Gombrii**, styrelseledamot sedan 2012. Född 1971, advokat, delägare sedan 2009 i Advokatfirman Glimstedt och har arbetat på där sedan 2001 som biträdande jurist (2001-2004) och advokat (2004-2008).

**Olle Knaust**, verkställande direktör och styrelseledamot sedan 2008. Född 1953, civilekonom tidigare CFO och vice VD på Fabege AB, Wihlborgs Fastigheter AB och Fastighets AB Storheden.

SFF köper alla tjänster för sin drift och verksamhet av Hansan AB. Hansan AB tillhandahåller därmed alla operationella och systemmässiga tjänster som svarar för Bolagets löpande verksamhet. Hansan AB tillhandahåller även konsulttjänster till Ägarna. Hansan AB är ett bolag som bedriver affärsprojekt och konsultationer, främst inom fastighetsbranschen. Hansan AB tillhandahåller även rådgivning avseende finansiella lösningar, ränteriskhantering, treasury system och finansiering.

Olle Knaust (se ovan) är finanskonsult, bland annat till Hansan AB. Olle Knaust är Bolagets VD och därmed ansvarig för Bolagets löpande verksamhet. Olle Knaust har bred erfarenhet av att leda och styra verksamheter inom den finansiella sektorn och inom fastighetsbranschen.

Claes Helgstrand är anställd på Hansan AB och född 1962. Han har arbetat flertal år med finansieringsfrågor både bilateralt och på kapitalmarknaden. Claes Helgstrand har tidigare arbetat på Citibank AB, Nobel Industriens finansavdelning och har varit finanschef på Drott AB. Senast innan han började på Hansan AB arbetade han på Fabege AB:s finansavdelning. Claes Helgstrand kommer att ha huvudansvaret för Bolagets emissioner av MTN på den svenska kapitalmarknaden.

Övriga medarbetare på Hansan AB är idag följande personer:

**Erik Paulsson**, arbetande styrelseordförande

**Mia Halldén**, assistent till Erik Paulsson

**Marielle Lundholm**, Controller

För att ytterligare säkerställa den dagliga driften av SFF har Hansan AB slutit avtal med finansavdelningen på Fabege AB, varmed de skall verkställa alla de finansiella aktiviteter Bolaget skall utföra de dagar då personal från Hansan AB inte är tillgänglig för att utföra dessa sysslor. I de fall då både Hansan AB och finansavdelningen på Fabege AB inte kan hantera Bolagets aktiviteter på de finansiella marknaderna har avtal slutits mellan Hansan AB och finansavdelningen på Peab AB att de skall hantera Bolagets förehavanden. I händelse av att Hansan AB försätts i konkurs, likvidation eller annars är förhindrad att utföra sina åtaganden gentemot Bolaget enligt Serviceavtalet (se avsnitt 9.1) har ett avtal slutits med Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB som i enlighet med avtalet åtar sig att utse en tredje man med erforderlig kompetens att utföra uppdraget i enlighet med Serviceavtalet.

### **7.7.1 Intressekonflikter inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan**

Det föreligger inte några intressekonflikter inom Bolagets förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan. Inga fysiska eller juridiska personer som är inblandade i Bolagets emissioner av MTN har några relevanta ekonomiska eller andra intressen utöver vad som finns beskrivet i detta Prospekt.

### **7.8 Bolagsstyrning**

Bolagets verksamhet styrs av olika styrdokument antagna av Bolagets styrelse, såsom:

- Arbetsordning för styrelsen i Svensk FastighetsFinansiering AB,
- VD-instruktion för Svensk FastighetsFinansiering AB,
- Kreditpolicy för Svensk FastighetsFinansiering AB,
- Finanspolicy för Svensk FastighetsFinansiering AB,
- Instruktion för emissioner under MTN program,
- Riktlinjer för outsourcad verksamhet i Svensk FastighetsFinansiering AB,
- Riktlinjer för funktionen för efterlevnad (Compliance) i Svensk FastighetsFinansiering AB,
- Riktlinjer för internrevision för Svensk FastighetsFinansiering AB,
- Instruktion för ekonomisk rapportering för Svensk FastighetsFinansiering AB,
- Attestordning för Svensk FastighetsFinansiering AB,
- Riktlinjer för riskkontrollfunktion för Svensk FastighetsFinansiering AB,
- Riktlinjer för hantering av intressekonflikter för Svensk FastighetsFinansiering AB,
- Riktlinjer för hantering och rapportering av händelser av väsentlig betydelse för Svensk FastighetsFinansiering AB,
- Riktlinjer för klagomålshantering för Svensk FastighetsFinansiering AB, samt
- Etiska riktlinjer för Svensk FastighetsFinansiering AB.

### **7.9 Aktiekapital och större aktieägare**

SFF ägs till 100 procent av Nyckel. Enligt SFF:s bolagsordning skall aktiekapitalet uppgå till lägst SEK 10 900 000 och högst SEK 43 600 000. Per datumet för Prospekts registrering uppgår aktiekapitalet till SEK 12 430 000 fördelat på 124 300 aktier. Det fria egna kapitalet uppgår till 8 271 MSEK. Varje aktie berättigar till en (1) röst och har lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Nyckel ägs med en tredjedel var av de på NASDAQ OMX Stockholm AB börsnoterade bolagen Fabege AB, Peab AB, Wihlborgs Fastigheter AB.



## 8. FINANSIELL INFORMATION

### 8.1 Historisk finansiell information

SFF:s årsredovisningar ("ÅR") för 2009, 2010, 2011 och 2012 samt delårsbokslut för 2013 skall genom hänvisning anses införlivade i sin helhet i detta Prospekt, se avsnitt 10. Den historiska finansiella informationen är upprättad enligt IFRS.

#### ***Revision av den historiska årliga finansiella informationen***

Revisionsberättelse återges på sid 7 i ÅR 2012, sid 7 i ÅR 2011, sid 7 i ÅR 2010 och på sid 7 i ÅR 2009.

Bolagets revisor är registrerade revisionsbolaget Deloitte AB, 113 79 Stockholm. Bolagets huvudrevisor är auktoriserade revisorn Torbjörn Svensson, Deloitte AB, Box 386, 201 23 Malmö. Deloitte AB är vald till revisorer för tiden fram till och med Bolagets årsstämma 2014.

Den finansiella informationen i årsredovisningen för år 2009, 2010, 2011 och 2012 har granskats av Torbjörn Svensson (huvudansvarig). Revisionen av årsredovisningarna har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning.

SFF har de senaste 5 åren blivit granskade av revisionsbolaget Deloitte AB med huvudansvarige revisorn Torbjörn Svensson, auktoriserade revisor och medlem i FAR.

#### ***Väsentliga förändringar i emittentens finansiella ställning eller ställning på marknaden***

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum vad gäller Bolagets framtidsutsikter sedan de senaste reviderade finansiella rapporterna offentliggjordes.

## 9. KOMPLETTERANDE LEGAL INFORMATION

### 9.1 Väsentliga avtal

#### **Allmänt**

Bolaget har avvecklat sin tidigare rörelse. Det finns inga existerande avtal eller åtaganden som hänför sig till den tidigare verksamheten som avvecklades under 2008.

#### **Serviceavtal**

Bolaget ingick den 7 april 2010 ett serviceavtal med Hansan AB. Bolaget har uppdragit åt Hansan AB att som managementbolag sköta den operationella driften och förvaltningen av Bolagets kapitalförvaltning, administration, bokföring och redovisning samt all upplånings- och utlåningsverksamhet som Bolaget bedriver. Hansan AB skall enligt avtalet tillvarata och företräda Bolagets intressen i förhållande till uppdraget. Vidare skall Hansan AB vara oberoende av och inte ha ekonomiska eller andra intressen i eller tillsammans med fysiska eller juridiska personer som bedriver konkurrerande verksamhet med Bolaget eller utgör Bolagets kontraktspart i anledning av uppdraget. Bolaget erhåller äganderätten till allt material som uppstår vid uppdragets utförande.

För uppdragets utförande, från och med att MTN-programmet upprättats, erhåller Hansan AB ersättning från Bolaget med ett fast arvode per månad om SEK 200 000 och en rörlig ersättning baserad på volym och längd av emitterade MTN motsvarande 0,0002 procent.

Uppdraget skall utföras till och med 30 december 2020 men uppdraget upphör inte att gälla förrän det sagts upp av någon av parterna enligt följande uppsägningstid. Bolaget kan säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid dock tidigast 30 december 2020. Bolaget kan dessutom häva avtalet om Hansan AB försatts i likvidation eller konkurs. Hansan AB kan säga upp avtalet med tolv månaders uppsägningstid dock tidigast 30 december 2020. Hansan AB har dock inte rätt att säga upp avtalet så länge det finns utestående MTN under MTN-programmet.

Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB har åtagit sig att hitta ersättare till Hansan AB om Hansan AB försätts i konkurs eller annars blir oförmögen att utföra sitt uppdrag.

#### **Joint Venture-avtal**

Ägarnas inbördes förhållanden avseende SFF och dess moderbolag, Nyckel, regleras av ett Joint Venture-avtal som bl.a. innehåller följande regleringar.

I Joint Venture-avtalet finns för ett aktieägaravtal sedvanliga begränsningar avseende att vissa beslut avseende Bolaget kräver enighet mellan parterna. Parternas handlingsfrihet i samarbetet är ytterligare begränsad genom att väsentliga åtgärder eller ändringar avseende Ägarna eller strukturen dessutom inte får ske utan godkännande av Säkerhetsagenten. Syftet med begränsningarna är att behålla säkerhetsstrukturen för MTN-programmet och verksamheten oförändrad.

Joint Venture-avtalet innehåller en förpliktelse för varje part att tillse att Ägarnas finansiella covenants, åtaganden och villkor i alla finansieringsavtal avseende MTN-programmet upprätthålls, d.v.s. avseende varje parts egna åtaganden. Parterna har även särskilt åtagit sig tillse att SFF har en kassa uppgående till minst 6,5 procent av utestående belopp beroende av utestående volym under MTN-programmet.

Joint Venture-avtalet innebär att ingen part kan sälja sina aktier eller utträda ur samarbetet utan medgivande från övriga parter och Säkerhetsagenten. Avtalet innebär också att ingen ny part kan inträda utan samtliga Ägarna och Säkerhetsagentens godkännande.

Oenighet mellan parterna kan i slutändan leda till inlösen. Detsamma gäller vid brott mot avtalet eller vid parts obestånd.

Joint Venture-avtalet gäller minst till och med den 31 december 2021 och förlängs därefter automatiskt om det inte sägs upp med tolv månaders varsel. Avtalet kan inte sägas upp eller upphöra att gälla så länge det finns utestående MTN under MTN-programmet. Avtalet styrs av svensk rätt.

#### **Låneavtal (s.k. Primära Lån)**

Bolaget har ingått avtal om Primära Lån med Holdingbolagen. Avtalsvillkoren är identiska i alla fyra låneavtalen. Holdingbolagen upptar genom avtalen räntebärande lån om totalt MSEK 8 000 från Bolaget. Låneavtalen löper med en ränta som fastställs årligen och motsvarar 10-årig SWAP ränta + 1,75 procent.

Återbetalning av varje Primärt Lån sker genom kvittning mot preferensaktier som Ägarna har och som dessförinnan omvandlats till fordringar. Avtalet styrs av svensk rätt. De Primära Lånen kan endast lösas genom kvittning mot fordran som uppstår vid inlösen av preferensaktier. Sådan inlösen kan tidigast begäras i december 2019. De Primära Lånen beräknas komma förfalla till betalning, varvid betalning sker genom kvittning på nyssnämnt sätt, under 2020. Holdingbolagen har inte rätt att helt eller delvis återbetala Primärt Lån innan förfallodagen.

### ***Säkerhetsagentsavtal***

Bolaget har ingått ett Säkerhetsagentsavtal med Säkerhetsagenten där Säkerhetsagenten åtar sig att tillvarata fordringshavarnas intressen under MTN-programmet. Avtalet reglerar bl.a. att Säkerhetsagenten skall förvara mottagna säkerheter för fordringshavarnas räkning på brandskyddad plats och väl avskiljda från Säkerhetsagentens egna tillgångar och annan egendom.

Bolaget skall ersätta Säkerhetsagenten genom en årlig avgift samt upplupna arvoden för Säkerhetsagentens deltagande i förhandling och dokumentationsfas.

Advokatfirman Vinge KB har åtagit sig att hitta ersättare till Säkerhetsagenten om denne försätts i konkurs eller annars blir oförmögen att utföra sitt uppdrag.

Avtalet upphör att gälla först när det inte existerar några utestående MTN under MTN-programmet. I annat fall upphör avtalet att gälla den 31 december 2021 utan föregående uppsägning. Avtalet styrs av svensk rätt.

## **9.2 Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden**

SFF har under de senaste 12 månaderna inte varit och är inte part i något rättsligt förfarande eller förlikningsförfarande som har haft eller kan komma att få betydande effekt på Bolagets eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

## **10. INFORMATION SOM INFÖRLIVATS GENOM HÄNVISNING SAMT HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION**

I detta Prospekt förekommer hänvisningar till Bolagets ÅR avseende år 2009, 2010, 2011 och 2012 samt delårsbokslut för 2013. Nedanstående hänvisningar refererar till information om Bolaget vilket tidigare offentliggjorts och inlämnats till Finansinspektionen. Informationen utgör, i sin helhet, en del av detta Prospekt.

<b>Årsredovisning 2009</b>	<b>Sid</b>
Redovisningsprinciper	4
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	4-6
Revisionsberättelse	7

<b>Årsredovisning 2010</b>	
Redovisningsprinciper	4
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	4-6
Revisionsberättelse	7

<b>Årsredovisning 2011</b>	
Redovisningsprinciper	4
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	4-6
Revisionsberättelse	7

<b>Årsredovisning 2012</b>	
Redovisningsprinciper	4
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	4-6
Revisionsberättelse	7

<b>Halvårsrapport 2013</b>	
Redovisningsprinciper	4
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	4-6
Revisionsberättelse	7

Ovanstående rapporter finns tillgängliga, under Prospektets hela giltighetstid, på hemsidan [www.hansan.se](http://www.hansan.se). De kan också beställas från Svensk FastighetsFinansiering AB, c/o Hansan AB, Box 7332, 103 90 Stockholm.

Under Prospektets hela giltighetstid kan övrig information såsom bolagsordning, historisk finansiell information etc., hämtas på hemsida [www.hansan.se](http://www.hansan.se) alternativt kan den beställas i pappersformat av Bolaget.

#### **EMITTENT**

##### **Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)**

Lästmakargatan 20, 11 tr  
Box 7332  
103 90 Stockholm  
Tel: 08 – 508 906 00

#### **LEDARBANK**

##### **Swedbank AB**

Large Corporates & Institutions  
Regeringsgatan 13  
105 34 Stockholm  
Tel: 08 – 585 900 00

#### **EMISSIONSINSTITUT**

##### **Nordea Bank AB**

105 71 Stockholm  
Smålandsgatan 17  
Tel: 08 – 614 99 84

##### **Danske Bank AB**

111 46 Stockholm  
Normalmstorg 1  
Tel: 08 – 568 805 77

##### **Carnegie InvestmentBank AB**

Regeringsgatan 56  
103 38 Stockholm  
Tel: 08 – 588 689 05

##### **Swedbank AB**

Regeringsgatan 13  
105 34 Stockholm  
Tel: 08 – 700 99 85

#### **SÄKERHETSAGENT**

##### **CorpNordic Sweden AB**

Sergels Torg 12  
Box 16285  
103 25 Stockholm  
Tel: 08 - 402 72 00

#### **REVISOR**

##### **Deloitte AB**

113 79 Stockholm  
Tel: 075 – 246 20 00

#### **LEGALA RÅDGIVARE**

##### **Advokatfirman Vinge KB**

Smålandsgatan 20  
Box 1703  
111 87 Stockholm  
Tel: 010 – 614 30 00

##### **Advokatfirman Glimstedt KB**

Strandvägen 7A  
Box 5244  
102 45 Stockholm  
Tel: 08 – 566 11 900

#### **KONTOFÖRANDE INSTITUT**

##### **Euroclear Sweden AB**

Klarabergsviadukten 63  
Box 191  
101 23 Stockholm  
Tel: 08 – 402 90 00