

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)

Prospekt

Icke säkerställda obligationer

Belopp om högst SEK 3 100 000 000

ISIN-kod: SE0009414634

Emissionsinstitut

SEB

21 mars 2017

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) ("Bolaget" eller "LSTH") och innehåller information om Bolagets utgivande av obligationer ("Obligationerna").

Prospektet har upprättats i enlighet med reglerna i lag (1991:980) om handel med finansiella instrument, Europaparlamentets och Rådets direktiv 2003/71/EG av den 4 november 2003 ("Prospektdirektivet"), Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"), Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 486/2012 av den 30 mars 2012, Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 862/2012 av den 4 juni 2012 om ändring av förordning (EG) nr 809/2004 samt Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/73/EU av den 24 november 2010 om ändring av direktiv 2003/71/EG. 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 Obligationerna till handel vid Nasdaq Stockholm och utgör inte till någon del ett erbjudande från Bolaget om teckning eller förvärv av utgivna obligationer. Investeringsverksamheten för vissa investerare kan vara underkastad olika rättsliga eller andra begränsningar, beroende på t.ex. lagstiftning eller interna beslut. Varje investerare ska ha kännedom om de regler och begränsningar som gäller och huruvida en investering i Obligationerna utgör en tillåten placering.

Prospektet finns tillgängligt på Finansinspektionens hemsida (www.fi.se) och på (www.handelsfastigheter.se). De dokument som genom hänvisning införlivats i Prospektet finns tillgängliga på (www.handelsfastigheter.se) samt kan, liksom Prospektet, erhållas i fysisk form kostnadsfritt från Bolaget.

Eventuella 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. Varken Bolaget, eller dess styrelse, gör utfästelser eller lämnar garantier att förväntade marknadsvillkor, transaktioner, prognoser, resultat (inklusive operativa och finansiella mål), beslut eller andra framtida händelser eller omständigheter som framgår av framtidsinriktad information i Prospektet kommer att överensstämma med framtida faktiska förhållanden.

Siffrorna i detta Prospekt har i vissa fall avrundats varför vissa tabeller inte alltid summerats korrekt.

Presumtiva investerare bör ha tillräckliga kunskaper och analyshjälpmedel för att kunna bedöma riskerna förknippade med Obligationerna 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 en investering i Obligationerna. Presumtiva investerare uppmanas vidare att läsa Prospektet tillsammans med eventuella tillägg till Prospektet, den detaljerade information som det refereras till i Prospektet, varje dokument som blivit en del av Prospektet genom hänvisning, Lånevillkoren samt bilda sig en egen uppfattning om lämpligheten av en placering i Obligationerna. Investerare upplyses om att värdet på Obligationerna riskerar att förändras på grund av omständigheter som är utanför Bolagets kontroll.

Svensk lag är tillämplig på Prospektet. Tvist rörande Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Begrepp och termer som nyttjas i Prospektet har samma innebörd som vad som anges i Lånevillken (se avsnitt "*Villkor för Obligationerna*").

Med undantag för Finansinspektionens godkännande av Prospektet som ett prospekt utgett i överensstämmelse med Prospektförordningen och lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, har varken Bolaget eller emissionsinstitutet vidtagit någon åtgärd och kommer inte att vidta någon åtgärd i något land eller i någon jurisdiktion som tillåter ett offentligt erbjudande av Obligationerna eller innehav eller distribution av eventuellt material avseende sådant erbjudande, eller i något land eller i någon jurisdiktion där åtgärd för sådant ändamål krävs, annat än i stat eller stater inom EES till vilken Bolaget har begärt att Finansinspektionen ska överlämna intyg, dels om godkännande av Prospektet dels om att Prospektet har upprättats i enlighet med Prospektdirektivet och direktiv 2008/11/EG av den 11 mars 2008 med ändringar av Prospektdirektivet, till behöriga myndigheter, i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 35 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och Prospektdirektivets artikel 17 och 18. Obligationerna får inte erbjudas eller säljas i Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika eller i något annat land eller annan jurisdiktion annat än i enlighet med samtliga gällande lagar, förordningar och regler. Prospektet får inte heller distribueras till eller inom något av ovan nämnda länder annat än i enlighet med samtliga gällande lagar, förordningar och regler. Obligationerna har inte och kommer inte att registreras i enlighet med U.S. Securities Act 1933 och får inte erbjudas eller säljas inom USA eller till, för räkning eller till förmån för, personer bosatta i USA förutom i enlighet med Regulation S eller undantag från U.S. Securities Act 1933 registreringskrav. De termer som används i detta stycke har de betydelse som de har enligt Regulation S i U.S. Securities Act 1933.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

RISKFÄKTORER	4
RISKER RELATERADE TILL LSTH	4
RISKER RELATERADE TILL OBLIGATIONSLÅNET	8
FÖRSÄKRAN BETRÄFFANDE PROSPEKTET.....	9
INFORMATION OM OBLIGATIONERNA.....	10
INFORMATION OM LSTH	12
VISS GRUNDINFORMATION AVSEENDE LSTH	12
SAMMANFATTANDE BESKRIVNING AV VERKSAMHETEN	12
ORGANISATIONSSTRUKTUR	13
FÖRVALTNINGS-, LEDNINGS- OCH KONTROLLORGAN	13
LEGAL STRUKTUR.....	14
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN.....	15
FINANSIELL INFORMATION	16
HISTORISK FINANSIELL INFORMATION	16
REVISION AV DEN HISTORISKA FINANSIELLA INFORMATIONEN	16
VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR I BOLAGETS FINANSIELLA STÄLLNING.....	16
INFORMATION OM TENDENSER.....	16
LEGAL INFORMATION.....	17
VÄSENTLIGA AVTAL	17
RÄTTSLIGA FÖRFARANDE OCH SKILJEFÖRFARANDE	17
VILLKOR FÖR OBLIGATIONERNA.....	18
INFORMATION SOM INFÖRLIVATS GENOM HÄNVISNING SAMT HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION	35
ADRESSER.....	36

Definitioner

”Bolaget” eller ”LSTH”	avser LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), org.nr 559009-2325.
”Euroclear Sweden”	avser Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074, som är Bolagets centrala värdepappersförvarare.
”Fordringshavare”	avser den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en Obligation.
”Koncernen”	avser den koncern i vilken LSTH är moderbolag.
”Lånevillkoren”	avser villkoren för Obligationslånet.
”Nasdaq Stockholm”	avser Nasdaq Stockholm Aktiebolag, org.nr 556420-8394, eller den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm, beroende på sammanhanget.
”Obligation” eller ”Obligationerna”	avser obligationerna emitterade under Obligationslånet.
”Obligationslånet”	avser obligationslånet med ISIN-kod SE0009414634.
”Prospektdirektivet”	avser rådets direktiv 2003/71/EG av den 4 november 2003.
”Prospektet”	avser föreliggande prospekt som upprättas i samband med registrering av Obligationerna i enlighet med Lånevillkoren.
”Prospektförordningen”	avser kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG.
”SEK” eller ”kronor”	avser den lagliga valutan i Sverige.
”VP-konto”	avser värdepapperskonto (avstämningsskonto enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument) där respektive Fordringshavares innehav av Obligation är registrerat.

RISKFAKTORER

Ett antal faktorer påverkar eller kan komma att påverka Bolagets resultat och finansiella ställning samt Obligationerna. Risker finns beträffande både förhållanden som har anknytning till Bolaget liksom till Obligationerna som ges ut av Bolaget. Nedan lämnas en redogörelse för de riskfaktorer som Bolaget bedömer vara av särskild betydelse för Bolagets verksamhet eller Obligationerna. Riskfaktorerna nedan är inte rangordnade och gör inte anspråk på att vara uttömmande.

Potentiella investerare bör noggrant överväga nedanstående riskfaktorer liksom övrig tillgänglig information om Obligationerna innan beslut fattas om investering. En investerare måste härutöver, ensam eller tillsammans med finansiella och andra rådgivare, beakta en allmän omvärldsanalys samt generell information om fastighetsmarknaden och fastighetsbolag. En investerare bör ha tillräckliga kunskaper för att kunna bedöma riskfaktorerna samt tillräcklig finansiell styrka för att kunna bära dessa risker.

Risker relaterade till LSTH

Makroekonomiska risker

Bolagets verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer vilka ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, BNP-tillväxt, sysselsättning, offentlig statsskuld, inflation, räntor samt möjligheter att erhålla finansiering. En svag konjunkturutveckling påverkar exempelvis efterfrågan på lokaler negativt vilket i sin tur kan leda till ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräknning i Bolagets befintliga hyresavtal. Dessutom skulle risken att Bolagets hyresgäster får betalningsproblem och bli föremål för konkurs öka vilket skulle innebära en omedelbar och negativ effekt på Bolagets kassaflöde. En begränsad tillgång till kapital på grund av exempelvis generella svårigheter att erhålla finansiering (eller finansiering på för Bolaget acceptabla villkor) hämmar Bolagets möjligheter att bedriva affärsverksamhet. Allmänna ekonomiska nedgångar kan även påverka marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Om efterfrågan sjunker på de geografiska marknader på vilka Bolaget är verksamt kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastigheternas värdeförändring

Värdeförändringar i Bolagets fastighetsbestånd kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns risk att fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkning som finansiell ställning. Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga. Bolaget följer IFRS och redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas över resultaträkningen. Om någon av nämnda risker förverkligas kan det få en omedelbar och väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till fastighetstransaktioner

En naturlig del av Bolagets verksamhet utgörs av förvärv och avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag. Möjligheten att verkställa övergripande förvärvsstrategier kan begränsas av yttre faktorer såsom konkurrens, efterfrågan på attraktiva objekt, möjlighet till finansiering, konjunkurläge och prisnivåer på investeringsobjekt. Effekten kan då bli att strategin inte kan efterlevas eller att det ekonomiska resultatet av genomförda transaktioner påverkar Bolaget negativt. Genomförda förvärv kan få negativ inverkan på Bolagets verksamhet om exempelvis oväntade vakanser uppstår, bokföringsmässiga och/eller ekonomiska åtaganden inte stämmer och/eller oförutsedda miljökrav och skattekrav uppkommer. Felbedömer Bolaget någon av dessa effekter kan det negativt påverka Bolagets verksamhet och lönsamhet. Vid integration av verksamhet och personal i samband med förvärv kan prognostiserade positiva effekter utebli och processer kan ta längre tid samt ta mer resurser i anspråk än vad Bolaget

förutsatt. Om Bolaget inom någon eller några av de ovan beskrivna transaktionsriskerna gör felbedömningar kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Vid sidan av förvärv kan Bolaget från tid till annan komma att avyttra fastigheter, bland annat för att optimera och anpassa sitt fastighetsbestånd. Bolaget kan dessutom komma att avyttra fastigheter för att finansiera investeringar såsom exempelvis förvärv av nya fastigheter eller ny-, till- och ombyggnationer. Bolaget är därvid beroende av en likvid fastighetsmarknad, som i sin tur är beroende av ett antal olika faktorer, exempelvis makroekonomiska förhållanden, förändringar i potentiella köparens finansiella ställning och finansieringsförutsättningar, förändringar i nationella eller internationella ekonomiska villkor och förändringar i lagar, regelverk eller skattepolicys. Utöver förmågan att fullfölja attraktiva investeringsmöjligheter kan en illikvid fastighetsmarknad få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till fastighetskostnader

Fastighetskostnader innefattar bland annat driftkostnader, taxebundna kostnader, fastighetsadministration, försäkringskostnader, fastighetsskatter och övriga kostnader. Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Driftkostnader utgörs exempelvis av kostnader för underhåll och reparationer, bland annat som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav och om Bolaget inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Bolaget ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Att anpassa fastigheter till nya regler är generellt sett förenat med olika kostnader. Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (till exempel elavbrott, asbest eller mögel), skador (till exempel på grund av brand eller naturpåverkan) och föroreningar, och Bolaget kan behöva åtgärda eller reparera sådana brister med anledning av kontraktuella eller regulatoriska krav. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det resultera i oförutsedda kostnader som är väsentliga för Bolaget, påverkar Koncernens fastigheters attraktionskraft negativt, kräva betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda samt minska uthyrningsgraden och hyresintäkterna, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till fastighetsutveckling

Bolagets fastighetsutveckling genomförs i form av ny-, till- och ombyggnationer som ska leda till högre tillväxt och högre lönsamhet. Varje utvecklingsbeslut innefattar framtida antaganden om avkastning på genomförd investering där bland annat hyresnivå, vakanser, räntenivåer och finansieringsmöjligheter är parametrar som beaktas. Även hyresgästernas önskemål är föremål för antaganden och bedömningar. Beslut baserade på felaktiga antaganden eller förändrade förutsättningar under perioden för investeringen kan resultera i låg eller negativ avkastning samt negativ påverkan på framtida tillväxt. Ny-, till- och ombyggnationer är utsatta för produktionsrisker. Felaktiga val av entreprenörer, leverantörer, material och tekniska lösningar kan få negativ påverkan på Bolagets fastighetsutveckling. Ny-, till- och ombyggnationer innefattar arbetsmiljörisker där olyckor och negativ miljöpåverkan kan påverka Bolaget negativt. Om Bolaget fattar felaktiga beslut avseende Koncernens fastigheter kan det få väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till hyresintäkter

Hyresintäkter från Bolagets hyresgäster kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknningar, minskade ytbehov, ökade vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Vid fastighetsutveckling kompenseras ofta en kvalitetshöjning med en höjning av hyresnivån. Om investeringarna blir dyrare än beräknat eller om tidsplaner inte hålls kan det innebära en risk att lönsamheten sjunker eftersom avtalsenliga hyresintäkter inte täcker uppkommen kostnad. Bolaget är därvid beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyresavgifter i tid. Om Bolaget drabbas av lägre hyresintäkter eller hyresintäkter av andra skäl blir försenade eller uteblir kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Operationella risker och personrisker

Det finns risk att Bolaget åsamkas förluster på grund av bristfälliga, otillräckliga eller icke-ändamålsenliga interna rutiner och policys, mänskliga fel, felaktiga system (t.ex. IT-system) eller yttre händelser. Det kan röra sig om risker kopplade till fel eller brister i produkter eller tjänster, bristfällig intern kontroll, oklara ansvarsförhållanden, bristfälliga tekniska system och bristande beredskap inför störningar.

Medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang utgör en av Bolagets viktigaste tillgångar då deras handlingar och beslut driver verksamheten. Missnöjd personal, bristfälligt ledarskap och hög personalomsättning leder till ökade kostnader, sämre kundrelation och minskad intern effektivitet vilket resulterar i sämre lönsamhet. Bolaget är därför beroende av att rekrytera, utveckla och bibehålla medarbetare och ledande befattningshavare med rätt kompetens. Om Bolaget misslyckas härvidlag kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till konkurrens

Bolaget äger och förvaltar kommersiella förvaltningsfastigheter i en bransch som är konkurrensutsatt av såväl privata som offentliga aktörer. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av Bolagets förmåga att attrahera och behålla hyresgäster, att förutse framtida förändringar och trender i fastighetsbranschen och att snabbt anpassa sig till nuvarande och framtida marknadsbehov. Bolaget kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar. Vidare kan Bolagets konkurrenter ha större resurser och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, konkurrera på ett mer framgångsrikt sätt, vara bättre på att behålla kompetent personal och snabbare reagera på förändringar i hyresgästers behov. Om Bolaget inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Bolagets intäkter skulle kunna minska, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken (1998:808) är den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som har bidragit till en föroreningskada eller allvarlig miljöskada (verksamhetsutövaren) primärt ansvarig för avhjälpande som ska ske enligt nämnda lag. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta avhjälpande av en förorenad eller miljöskadad fastighet är den som har förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig för avhjälpande. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådant krav kan påverka Bolagets möjlighet att använda fastigheten, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Renommé

Bolagets förmåga att attrahera och behålla hyresgäster är till viss del beroende av dess renommé och Bolagets verksamhet är följaktligen känslig för risker relaterade till renomméskador. Bolagets renommé kan exempelvis påverkas negativt av rykten, negativ publicitet eller andra faktorer som skulle kunna leda till att Bolaget inte längre anses vara en kompetent och seriös marknadsaktör. Om Bolagets renommé skulle försämrats eller om Bolaget blir föremål för negativ publicitet, kan det minska dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka ytterligare kostnader för Bolaget, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets möjligheter att uppnå sitt tillväxtmål samt på dess verksamhet, resultat och finansiella ställning i övrigt.

Tvister

Bolaget är inte inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till några omständigheter som skulle föranleda att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande uppkommer. Det finns däremot risk att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Bolaget blir skyldigt att betala skadestånd eller upphöra med vissa förfaranden. Dessutom kan Bolaget, dess styrelseledamöter, chefer, anställda eller närstående bolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar, och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, inbegripa anspråk på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kreditrisker

Det finns risk att kredittagare inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget. Bolagets befintliga och potentiella hyresgäster skulle kunna försättas i ett sådant läge att de inte löpande kan erlagga avtalade hyror i tid eller i övrigt inte förmår fullgöra sina förpliktelser. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Om Bolaget inte kan förlänga eller uppta nya krediter på för Bolaget förmånliga villkor begränsas möjligheterna att bedriva verksamheten på ett effektivt och lönsamt sätt. Om ovanstående risker förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ränterisker

Det finns risk att värdet på Bolagets tillgångar och skulder förändras på ett ofördelaktigt sätt när räntenivåer ändras. Bolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Räntekostnader utgör Bolagets enskilt största kostnadspost. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av Bolagets räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Bolaget väljer för bindningstiden på de lån som Bolaget upptar. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Bolaget har på sina lån desto längre tid tar det innan en förändring av marknadsräntan får genomslag i Bolagets räntekostnader. En ändrad räntenivå och ökade räntekostnader kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditets- och refinansieringsrisker

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. För att säkerställa Bolagets behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Bolaget kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Bolaget är exponerat för krav i dess ingångna kreditavtal vad gäller det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna och om dessa krav inte uppfylls kan bland annat Bolagets möjligheter att utnyttja befintliga krediter begränsas väsentligt. Bolagets kreditavtal exponerar även Bolaget för motpartsrisker. En nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna kan därutöver leda till att Bolagets tillgång till finansiering begränsas. Om Bolaget i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja fastighetsförvärv på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Bolaget oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skatterisker

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor och bidrag, kan påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar förutsättningarna för att äga och förvalta fastigheter. Förändringar av bolags- och/eller fastighetsskatt kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Legala risker

Bolagets verksamhet är i hög utsträckning styrd av lagar och förordningar, föreskrifter samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljöhänsyn, säkerhet och uthyrning. För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning och att Bolaget eller kunder till Bolaget måste följa dessa, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till Obligationslånet

Kreditrisker

En investering i Obligationerna innebär en kreditrisk för investerarna. Investerarnas möjlighet att erhålla betalning under Lånevillkoren är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av hur Bolagets verksamhet utvecklas samt dess finansiella ställning. En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Obligationerna med en högre riskpremie vilket skulle påverka Obligationernas värde negativt. En annan aspekt kopplad till kreditrisken är att Bolagets eventuellt försämrade finansiella ställning kan medföra att Bolagets kreditvärdighet minskar och att Bolagets möjligheter till skuldfinansiering vid slutet av Obligationslånets löptid försämras vilken kan påverka Bolagets möjlighet att uppfylla sina åtaganden under Lånevillkoren.

Likviditetsrisker

Bolaget avser ansöka om inregistrering av Obligationerna vid Nasdaq Stockholm. Det faktum att ett värdepapper finns upptagen till handel på en reglerad marknad innebär inte alltid att efterfrågan och handel med värdepappret förekommer. Det finns en risk att likvid handel med Obligationerna inte uppstår, upprätthålls eller att den uteblir. Detta kan medföra att innehavare inte kan sälja sina Obligationer vid önskad tidpunkt eller till en kurs som ger en avkastning som motsvarar avkastningen hos liknande placeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av Obligationerna.

Risker relaterade till förmånsrätt

Bolaget har inom ramen för sin finansiering tagit upp lån från kreditinstitut och därvid pantsatt pantbrev i vissa fastigheter och vissa aktiebrev i fastighetshetsägande bolag inom Koncernen. Sådana lån utgör normalt en prioriterad fordran på aktuell låntagare. Bolaget avser att även fortsättningsvis söka en ändamålsenlig och förmånlig finansiering varför ytterligare pantsättningar inom ramen för nya sådana lån kan komma att ske. Obligationslånet utgör en oprioriterad förpliktelse för Bolaget. Det innebär att innehavare av Obligationer i händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs erhåller betalning efter det att eventuella prioriterade fordringshavare har erhållit full betalning.

Risker relaterade till Fordringshavarmöte

Lånevillkoren innehåller vissa bestämmelser avseende fordringshavarmöte som kan hållas i syfte att avgöra frågor relaterade till fordringshavares intressen. Fordringshavarmötet kan med bindande verkan för samtliga Fordringshavare fatta beslut som påverkar Fordringshavares rättigheter enligt Lånevillkoren. Beslut som fattas 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 om och hur de har röstat på mötet. Det finns således risk att beslut fattas mot en minoritets vilja. Därtill kan klara och uppenbara fel i Lånevillkoren justeras av Bolaget och Agenten, varvid ändrade lånevillkor är bindande för Fordringshavare.

Euroclear Sweden

Obligationerna är anslutna och kommer fortsättningsvis att vara anslutna till en central värdepappersförvarare, för närvarande Euroclear Swedens kontobaserade system. Clearing eller avveckling vid handel med Obligationerna sker i Euroclear Swedens system liksom utbetalning av ränta och inlösen av kreditbelopp. Investerarna är därför beroende av funktionaliteten i Euroclear Swedens system. Om Bolaget inte kan utföra betalning eller återbetalning på grund av fel hänförligt till Euroclear Sweden, kan sådan betalning eller återbetalning bli uppskjuten till dess att felet har åtgärdats. Det föreligger därmed risk att obligationsinnehavarna mottar betalning senare än förväntat.

Legala risker

Prospektet samt Lånevillkoren är framtagna i enlighet med svensk rätt per dagen för Prospektet. Risk finns avseende den inverkan som möjliga förändringar av svensk eller utländsk lagstiftning, eller ändringar i rätts- eller administrativ praxis kan få efter utgivande av Obligationerna. Om lagstiftning eller praxis ändras skulle det kunna ha en negativ inverkan på marknadsvärdet på Obligationerna.

FÖRSÄKRAN BETRÄFFANDE PROSPEKTET

Den 31 januari 2017 emitterade Bolaget Obligationerna med stöd av beslut av styrelsen den 18 januari 2017. Prospektet är upprättat med anledning av att Bolaget kommer ansöka om inregistrering av Obligationerna vid Nasdaq Stockholm samt upprättat i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. lagen om handel med finansiella instrument, Prospektförordningen och Prospektdirektivet.

Information i Prospektet som anges komma från tredje part har återgivits exakt och, såvitt Bolaget känner till och kan försäkra sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inte någon information utelämnats som gör att de återgivna uppgifterna är felaktiga eller missvisande.

Bolaget ansvarar för innehållet i Prospektet. Bolaget 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 svarar även Bolagets styrelse för innehållet i Prospektet. Bolagets styrelse har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Bolagets styrelse vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 21 mars 2017

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)

Styrelsen

INFORMATION OM OBLIGATIONERNA

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Obligationsslånet. Ett beslut att investera i Obligationerna ska därför baseras på en helhetsbedömning från investeraren och baseras på Prospektet i dess helhet, inklusive de handlingar som införlivas i Prospektet genom hänvisning. Fullständiga villkor för Obligationsslånet framgår av avsnittet "Villkor för Obligationerna".

Emittent: LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), org.nr 559009-2325, Box 5050, 102 41 Stockholm.

Verksamhet: Bolagets verksamhet ska bestå i att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Obligationerna: Obligationerna är skuldförbindelser såsom definierade i lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och har givits ut av Bolaget i enlighet med de villkor som återfinns i Lånevillkoren.

ISIN-kod: SE0009414634.

Notering: Bolaget kommer hos Nasdaq Stockholm att ansöka om inregistrering av Obligationerna enligt följande. Ansökan om inregistrering av Obligationerna som emitterades på Emissionsdagen kommer ske snarast efter att Finansinspektionen godkänner Prospektet och senast inom fyra (4) månader från Emissionsdagen. Ansökan om inregistrering av Efterföljande Obligationer som ges ut vid en Efterföljande Emission ska ske snarast och senast inom tio (10) Bankdagar efter Efterföljande Emissionsdag. Efterföljande Obligationer omfattas således inte av villkoret att inregistrering hos Nasdaq ska ske inom fyra (4) månader från och med Emissionsdagen.

Nominellt belopp: SEK 1 000 000 eller hela multiplar därav.

Lånebelopp: Högst SEK 3 100 000 000.

Emissionsdag: 31 januari 2017.

Efterföljande Emission: Bolaget får emittera hela Lånebeloppet vid ett eller flera tillfällen inom ett (1) år från Prospektets godkännande. Efterföljande Obligationer ska ha samma rättigheter och omfattas av samma villkor som följer av Lånevillkoren.

Efterföljande Emissionsdag: Den dag då Efterföljande Obligationer överförs till Fordringshavarna i samband med en Efterföljande Emission.

Valuta: Obligationerna är denominerade i SEK.

Status: Varje Obligation utgör direkta, ovillkorliga, efterställda, icke säkerställda och fritt överlåtbara förpliktelser för Bolaget.

Räntekonstruktion: Obligationerna löper med en fast ränta om 7,5 procent.

Förtida inlösen: Obligationerna förfaller till betalning på Återbetalningsdagen utan tidigare amortering. Förtida inlösen på Bolagets begäran är dock möjlig. En sådan begäran ska omfatta samtliga utestående Obligationer, vara oåterkallelig, samt ange ett pris motsvarande 100 procent av Obligationernas nominella belopp jämte upplupen ränta, lösendag och den aktuella avstämningsdagen.

Återbetalningsdag: Obligationerna förfaller till betalning den 31 januari 2025 eller annan dag i enlighet med Lånevillkoren.

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

Emissionsinstitut: Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), org.nr 502032-9081, 106 40 Stockholm.

Agent: Nordic Trustee & Agency AB (publ), org.nr 556882-1879, Box 7329, 103 90 Stockholm.

Jurisdiktion: Obligationerna och därtill hörande dokumentation ska styras av och tolkas i enlighet med svensk lag. Värdepapperen är utgivna i enlighet med tillämpliga bestämmelser i aktiebolagslagen (2005:551) och lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.

Kostnader: Emittenten står för samtliga kostnader i samband med upptagandet till handel såsom kostnader för framtagande av Prospektet, inregistrering vid Nasdaq Stockholm, dokumentation och avgifter till Euroclear Sweden. De sammanlagda kostnaderna för detta uppskattas uppgå till cirka SEK 3 000 000.

Euroclear-registrering: Obligationerna ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas.

Preskription: Rätten till betalning av kapitalbelopp 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 Bolaget.

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.

Rådgivare: Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB har i samband med emissionen av Obligationerna och upprättande av Prospektet agerat legal rådgivare till LSTH.

INFORMATION OM LSTH

Viss grundinformation avseende LSTH

Uppgifter om LSTH	
Bolagsform	Publikt aktiebolag
Organisationsnummer	559009-2325
Bildat	Den 24 mars 2015, registrerat hos Bolagsverket den 30 mars 2015
Säte	Stockholms kommun
Postadress	Box 5050, 102 41 Stockholm
Besöksadress	Styrmansgatan 4, 114 54 Stockholm
Telefonnummer	010-101 41 00
Firma	LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), registrerad hos Bolagsverket den 31 augusti 2015
Verksamhet	Bolagets verksamhet ska bestå i att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet

Sammanfattande beskrivning av verksamheten

LSTH grundades 2015 av Lennart Sten, Thomas Holm och Johan Röhss. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag och dess verksamhet bedrivs i enlighet med svensk lagstiftning, däribland aktiebolagslagen (2005:551).

Bolaget är ett fastighetsbolag inriktat på långsiktig förvaltning av kommersiella handelsfastigheter, särskilt inom dagligvaruhandel och andra grenar av detaljhandel. Bolagets målsättning är att med god lönsamhet vara den mest efterfrågade hyresvärden främst bland handelskedjor och handlare inom volymhandel och livsmedel. Verksamheten syftar till att konsolidera svenska externhandelsområden för att över tiden göra denna fastighetstyp till en erkänd investeringsklass inom fastigheter. Förvärv och avyttringar av fastigheter utgör vidare en naturlig del av Bolagets löpande verksamhet.

Bolagets övergripande strategi är att verksamheten i Koncernen ska generera ett högt kassaflöde och ge avkastning till Bolagets investerare. Verksamheten finansieras främst av ett antal institutionella investerare (se närmare avsnitt ”*Legal information – Väsentliga avtal - Aktieägaravtal*”). Bolaget har för avsikt att dess investerare ska tillförsäkras hög löpande avkastning på investerat kapital och att en stor del av kassaflödet löpande återförs till investerarna. Inga händelser eller andra betingelser har inträffat nyligen, som är specifika för Bolaget och kan påverka bedömningen av Bolaget eller Bolagets solvens i väsentlig utsträckning.

Fastighetsbestånd

LSTH äger genom dotterbolag cirka femtio fastigheter belägna inom olika geografiska marknader i Sverige. Bolagets fastigheter är indelade i två kategorier; livsmedelsfastigheter och handelsplatser. Samtliga fastigheter är utyrda till detaljhandelsföretag och utvecklas i nära samverkan med hyresgästerna. Fastigheterna vidareutvecklas genom nyinvesteringar och kompletterande förvärv i närområden. Bolagets övergripande målsättning är att säkra en långsiktigt attraktiv utveckling för handelsplatserna till förmån för konsumenter, hyresgäster och kommuner. Enligt koncernredovisningen för räkenskapsåret 2015 hade Koncernens fastighetsbestånd hade ett sammanlagt redovisat värde om cirka SEK 2 685 000 000. Nedan följer en förteckning över Koncernens fastigheter per dagen för Prospektet.

Fastighetsbeteckning	Ort		
Elestorp 7:89	Bjuv	Gräset 20	Landskrona
Bävern 3	Boden	Bilen 22	Luleå
Mullvaden 10	Botkyrka	Storheden 1:109	Luleå
Mullvaden 12	Botkyrka	Storheden 1:110	Luleå
Slagsta 1:21	Eskilstuna	Svalan 2	Mellerud
Härstorp 3:326	Finspång	Södra Edsbyn 13:174	Ovanåker
Städet 15	Flen	Thalia 1	Skara
Ölmestad 19:11	Gislaved	Idun 10	Skellefteå
Markheden 4:47	Gävle	Järnet 4	Skövde
Sörby Urfjäll 18:12	Gävle	Stanstorp 13:12	Staffanstorp
Valbo-Backa 6:13	Gävle	Stanstorp 18:1	Staffanstorp
Vinkeln 8	Huddinge	Stanstorp 20:1	Staffanstorp

Styrmannen 31	Huddinge	Diariet 7	Stockholm
Yrkesskolan 5	Härnösand	Gästgivaregården 8:1	Sävsjö
Svalan 2	Höganäs	Söderala-Sund 1:29	Söderhamn
Skolgårdet 1	Karlskoga	Luktviolen 2	Södertälje
Barken 18	Katrineholm	Rinken 2	Södertälje
Barken 22	Katrineholm	Kumla 69:33	Tyresö
Sannarud 1:511	Kil	Nåntuna 5:45	Uppsala
Staren 2	Kinda	Kronan 6	Vaggeryd
Kofoten 1	Kristianstad	Svarven 6	Valdemarsvik
Kofoten 3	Kristianstad	Broby 55:2	Vetlanda
Passaren 2	Kristianstad	Kranskötaren 6	Ystad
Passaren 3	Kristianstad	Ånge 60:132	Ånge
Passaren 6	Kristianstad	Köpmanen 1	Åre
Rälsen 1	Kungälv	Brunflo-Backen 1:178	Östersund
Gräset 19	Landskrona	Tröskan 12	Östersund

Organisationsstruktur

Bolagets operativa organisation leds av Bolagets verkställande direktör, Lennart Sten, samt vice verkställande direktör, Thomas Holm. Den verkställande direktören ansvarar för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt är underställd en av styrelsen utfärdad instruktion för verkställande direktör. Vidare är den verkställande direktören föredragande vid styrelsens sammanträden och ska tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa Bolagets och Koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Den verkställande direktören och vice verkställande direktören svarar för den operativa driften av bolaget samt koordinerar och leder resterande funktioner. Bolagets personal sköter fastighetsförvaltningen innefattande såväl skötsel och drift av Koncernens fastigheter som hantering och förhandling av Bolagets hyresavtal. Bolagets fastighetstransaktioner hanteras av en intern transaktionsgrupp i samråd med verkställande direktör och vice verkställande direktör. Per dagen för Prospektet uppgick antalet anställda i Bolaget till tio personer.

Förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan

Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter. Styrelsen består för närvarande av fyra styrelseledamöter. Med undantag för Thomas Holm, som utsågs till styrelseledamot av extra bolagsstämma den 31 januari 2017, är samtliga styrelsemedlemmar är valda av årsstämman den 27 april 2016 för tiden intill slutet av årsstämman 2017. Nedan följer en kortfattad presentation av styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget per dagen för Prospektet.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Johan Röhss (1958)

Uppdrag i LSTH: Styrelseordförande sedan 2015.
 Innehav i LSTH: Indirekt ägande av 66 670 stamaktier serie A genom Johan Röhss Förvaltning AB.
 Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i KungSängen Group AB. Styrelseordförande och verkställande direktör i Röhss & Co AB och CJP Restauranger AB. Styrelseledamot i Johan Röhss Förvaltning AB.

Lennart Sten (1959)

Uppdrag i LSTH: Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2015.
 Innehav i LSTH: 283 330 stycken direktägda stamaktier serie A.
 Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Fastighetsägarna Sverige Aktiebolag. Styrelseledamot i Victoria Park AB (publ), CLS Holdings plc, Interogo Holding AG, Bonnier Fastigheter AB (publ), Elivågor AB, RW Bostad AB (publ), LS Långsiktigt Studentboende AB och VestigiaHus Tallåsen AB.

Bo Liffner (1948)

Uppdrag i LSTH: Styrelseledamot sedan 2015.

Innehav i LSTH: Indirekt ägande av 15 000 stamaktier serie A genom BOMANU AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Ancore Fastigheter AB. Styrelseledamot i Vectura Fastigheter AB, BOMANU AB och BOMANU 2 AB.

Thomas Holm (1980)

Uppdrag i LSTH: Styrelseledamot sedan 2017 och dessförinnan styrelsesuppleant sedan 2015. Vice verkställande direktör sedan 2015.

Innehav i LSTH: 125 000 stycken direktägda stamaktier serie A.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Utbildningsinstitutet i Sverige AB, Postamentet AB och The View Storlien AB. Styrelseledamot i Regulus Pharma Fas 1 AB och Postamentet Svaneberg AB. Styrelsesuppleant i Postamentet 2 AB.

Övrig information om styrelse och ledning

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress Styrmansgatan 4, 114 54 Stockholm. Det föreligger inga familjeband mellan styrelseledamöterna och/eller de ledande befattningshavarna. Med undantag för Johan Röhss, som genom Röhss & Co AB har ingått ett konsultavtal med Bolaget, har inte några överenskommelser gjorts mellan Bolaget och andra bolag som företräds av någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Konsultavtalet mellan Röhss & Co AB och Bolaget har ingåtts på marknadsmässiga villkor. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några privata intressen som skulle kunna innebära en intressekonflikt med Bolaget. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av deras aktieinnehav. Utöver vad som i övrigt finns beskrivet i Prospektet finns inte heller några andra fysiska eller juridiska personer som är involverade i emissionen av Obligationerna som har några ekonomiska eller andra intressen som har betydelse för Obligationslånet.

Revisor

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Bolagets revisor utses av årsstämman för en period om fyra (4) år. Innevarande period inleddes vid årsstämman den 27 april 2016 och nästa val av revisor sker i samband med årsstämman 2017. Bolagets revisor är KPMG AB, med huvudansvarig revisor Mattias Johansson (född 1973). Mattias Johansson är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). KPMG AB:s adress är Box 16106, 103 23 Stockholm och huvudkontoret är beläget på Evenemangsgatan 17, 169 56 Solna. Mattias Johanssons adress är c/o KPMG AB, Box 16106, 103 23 Stockholm.

Legal struktur

LSTH är moderbolag i en koncern i vilken fastigheter ägs och förvaltas av Bolagets dotterbolag. Per dagen för Prospektet hade LSTH fyrtio (40) helägda dotterbolag genom vilka verksamheten bedrivs. Eftersom Bolagets verksamhet huvudsakligen bedrivs genom dessa dotterbolag är Bolaget beroende av dotterbolagen för att kunna generera vinst och kassaflöde och för att kunna uppfylla sina åtaganden under Obligationslånet. I nedanstående förteckning anges Bolagets samtliga direkt och indirekt ägda dotterbolag per dagen för Prospektet.

Bolag, organisationsnummer, säte	Antal aktier	Andel i procent (%)
LSTH Svenska Handelsfastigheter AB, 559009-2325, Stockholm	500 000	100 %
LSTH Handelsfastigheter 1 AB, 559016-8836, Stockholm	500 000	100 %
LSTH Handelsfastigheter 2 AB, 559016-8901, Stockholm	500 000	100 %
LSTH Handelsfastigheter 3 AB, 559016-8893, Stockholm	50 000	100 %
Svenska Handelsfastigheter 4 AB, 556812-0900, Stockholm	500	100 %
Skolgärdet Handelsfastighet (Karlskoga) AB, 556737-7790, Stockholm	1 000	100 %
Barken 18 Handelsfastighet AB, 556759-7835, Stockholm	100	100 %
Sörmlands Bo Handelsfastighet AB, 556018-5158, Stockholm	15 000	100 %
Rinken Handelsfastighet AB, 556791-8502, Stockholm	1 000	100 %
Luleheden Handelsfastighet AB, 556788-6451, Stockholm	1 000	100 %
Promus Livsmedelsfastigheter AB, 556658-3174, Stockholm	1 000	100 %
Svenska Handelsfastigheter 5 AB, 556828-8376, Stockholm	500	100 %

Svenska Handelsfastigheter 11 AB, 556819-6868, Stockholm	500	100 %
Handelsfastigheter Kranskötaren Kommanditbolag, 969737-0428, Stockholm	-	99 % ⁽¹⁾
Handelsbolag Landskrona Handelsfastighet, 969630-6167, Stockholm	-	99 % ⁽²⁾
Stanstorp (Staffanstorp) Handelsfastighet AB, 556406-1405, Stockholm	1 000	100 %
Höganäs Svalan Handelsfastighet AB, 556562-4821, Stockholm	1 000	100 %
Kristianstad Kofoten Handelsfastighet AB, 556542-9296, Stockholm	1 000	100 %
Luleheden II Handelsfastighet AB, 556803-3103, Stockholm	50 000	100 %
Kungälv Rälsen Handelsfastighet AB, 556403-0350, Stockholm	5 500	100 %
Svenska Handelsfastigheter 6 AB, 556904-5940, Stockholm	500	100 %
SHF Högländ 6:30 AB, 559069-8816, Stockholm	50 000	100 %
SHF Järnet 4 AB, org.nr 556716-2192, Stockholm	1 000	100 %
Svenska Handelsfastigheter 7 AB, 556904-5932, Stockholm	500	100 %
Svenska Handelsfastigheter 8 AB, 556904-5601, Stockholm	500	100 %
HF Luleå Bilen AB, 556883-5580, Stockholm	500	100 %
HF Skellefteå Idun AB, 556883-5523, Stockholm	500	100 %
HF Söderhamn Söderala AB, 556883-5549, Stockholm	500	100 %
HF Härnösand Yrkesskolan AB, 556891-1464, Stockholm	500	100 %
Handelsfastigheter Norrland AB, 556883-5572, Stockholm	500	100 %
Svenska Handelsfastigheter 9 AB, 556904-5957, Stockholm	500	100 %
HF Stockholm Diariet AB, 556891-1498, Stockholm	500	100 %
HF Gävle Sörby AB, 556883-5556, Stockholm	500	100 %
HF Skara Thalia AB, 556883-5457, Stockholm	500	100 %
HF Östersund Tröskan AB, 556883-5473, Stockholm	500	100 %
HF Gävle Valbo AB, 556883-5481, Stockholm	500	100 %
Svenska Handelsfastigheter 10 AB, 556904-5973, Stockholm	500	100 %
HF Flen Städet AB, 556883-5531, Stockholm	500	100 %
HF Huddinge Vinkeln AB, 556891-1456, Stockholm	500	100 %
Handelsfastigheter Mälardalen AB, 556883-5564, Stockholm	500	100 %
HF Finspång Hårstorp AB, 556818-6331, Stockholm	500	100 %

(1) Resterande andel om en (1) procent ägs av Svenska Handelsfastigheter 11 AB.

(2) Resterande andel om en (1) procent ägs av Handelsfastigheter Kranskötaren Kommanditbolag.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor och antalet aktier ska uppgå till lägst 500 000 stycken och högst 2 000 000 stycken. Aktierna är uppdelade i två aktieslag, stamaktier av serie A och preferensaktier av serie B. Varje stamaktie av serie A medför tio röster och varje preferensaktie av serie B medför en röst. Bolagets aktiekapital uppgår per dagen för Prospektet till 757 706 kronor fördelat på 757 706 stycken aktier, varav 68,6 procent är stamaktier av serie A och 31,4 procent är preferensaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om en (1) krona.

Den största aktieägaren i Bolaget per dagen för Prospektet är Lennart Sten som äger cirka 52,1 procent av rösterna och cirka 37,4 procent av kapitalet. Såvitt Bolaget känner till finns det inget direkt eller indirekt ägande eller kontroll av Bolaget och inga överenskommelser eller motsvarande som senare kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras utöver vad som annars framgår av Prospektet. Nedanstående tabell visar Bolagets aktieägare per dagen för Prospektet.

Aktieägare	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Röster, %	Kapital, %
Lennart Sten	283 330	-	52,1	37,4
Thomas Holm	125 000	-	23,0	16,5
Kåpan pensioner försäkringsförening	-	99 044	1,8	13,1
Fjärde AP-fonden	-	99 044	1,8	13,1
Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag	-	39 618	0,7	5,2
Johan Röhss gnm Johan Röhss Förvaltning AB	66 670	-	12,3	8,8
Bo Liffner gnm BOMANU AB	15 000	-	2,8	2,0
Övriga	30 000	-	5,6	4,0
Totalt	520 000	237 706	100,0	100,0

FINANSIELL INFORMATION

Historisk finansiell information

Bolagets årsredovisning och upprättade koncernredovisning för 2015 är genom hänvisning införlivad i Prospektet. Den finansiella informationen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av EU.

Revision av den historiska finansiella informationen

Den finansiella informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2015 har granskats av Bolagets revisor, KPMG AB med huvudansvarig revisor Mattias Johansson. Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) samt god redovisningssed i Sverige och revisionsberättelsen har lämnats utan anmärkning. Inga andra delar av Prospektet har varit föremål för revisorsgranskning. KPMG AB har varit revisor och Mattias Johansson har varit huvudansvarig revisor under hela den period som täcks av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

Väsentliga förändringar i Bolagets finansiella ställning

Inga väsentliga förändringar vad avser Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden har ägt rum sedan den senaste perioden för vilken reviderad finansiell information finns.

Information om tendenser

Sedan den finansiella rapporten för räkenskapsåret 2015 lades fram har inga väsentliga förändringar i Bolagets finansiella ställning eller framtidsutsikter ägt rum. Det finns inte heller några tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som är kända för Bolaget och som förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.

LEGAL INFORMATION

Väsentliga avtal

Nedan följer en beskrivning av alla avtal av större betydelse som inte ingår i den löpande affärsverksamheten.

Kreditavtal

Ett dotterbolag inom Koncernen har under början av 2017 ingått ett låneavtal till ett betydande belopp. Låneavtalet är ett revolverande kreditfacilitetsavtal med sedvanliga villkor. För lånet har dotterbolag inom Koncernen i huvudsak ställt säkerhet i form av aktiepant och andelspant i fastighetsägande dotterbolag samt pantbrev i fastigheter.

Aktieägaravtal

Bolagets aktieägare har ingått ett aktieägaravtal enligt nedan. Bakgrunden och syftet med aktieägaravtalet är att skapa goda förutsättningar för en långsiktig förvaltning av Bolagets fastigheter och utveckla verksamheten i övrigt.

Fjärde AP-fonden, Kåpan pensioner försäkringsförening, Länsförsäkringar Liv Försäkringsaktiebolag (publ), Lennart Sten, Thomas Holm och Johan Röhss har ingått ett aktieägaravtal daterat den 27 januari 2017. Avtalet reglerar bland annat åtaganden om refinansiering av Koncernen, omstrukturering av ägandet i Bolaget, förutsättningar för parternas överlåtelse av aktier i Bolaget, principer för Koncernens framtida utveckling samt beslut vid bolagsstämma och styrelsens sammansättning i Bolaget. Brott mot avtalet kan under vissa förutsättningar leda till inlösen av parts aktier i Bolaget. Aktieägaravtalet innehåller därtill vissa bestämmelser avseende verkställande direktörens och vice verkställande direktörens anställningsvillkor vilka kan ändras endast under särskilda förutsättningar.

Vidare har Lennart Sten, Thomas Holm, Johan Röhss Förvaltning AB, BOMANU AB, Staffan Unge och Stefan Nipstrand (de tre sistnämnda benämnda "minoritetsaktieägarna") ingått ett aktieägaravtal daterat den 16 december 2016. Aktieägaravtalet reglerar bland annat förutsättningar för minoritetsaktieägarnas överlåtelse av aktier i Bolaget. I avtalet finns även för ett aktieägaravtal sedvanliga begränsningar avseende att vissa beslut avseende Bolaget kräver enighet mellan parterna.

Såvitt Bolaget känner till existerar inga andra aktieägaravtal eller motsvarande avtal mellan aktieägare i Bolaget i syfte att skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget.

Agentavtal

Bolaget har ingått ett Agentavtal med Agenten där Agenten åtar sig att tillvarata fordringshavarnas intressen för de utgivna Obligationerna. Bolaget ska ersätta Agenten genom en årlig avgift samt arvoden för bland annat Agentens deltagande i fordringshavarmöten. Agentavtalet upphör att gälla först när det inte existerar några utestående Obligationer. I annat fall upphör Agentavtalet att gälla gentemot Agenten när byte mot annan agent sker i enlighet med Lånevillkoren. Agentavtalet styrs av svensk rätt.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget är inte och har inte under föregående räkenskapsår varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner heller inte till något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som skulle kunna uppkomma och som skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

VILLKOR FÖR OBLIGATIONERNA

LÅNEVILLKOR FÖR BOLAGETS OBLIGATIONSLÅN, ISIN-KOD SE0009414634. Följande villkor ("Lånevillkoren") ska gälla för det obligationslån med ett sammanlagt nominellt belopp om högst SEK 3 100 000 000 som LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), org.nr 559009-2325 ("Bolaget"), emitterar på kapitalmarknaden.

1. DEFINITIONER

I föreliggande villkor ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

"Agentavtalet"	avtalet mellan Agenten och Bolaget varigenom Agenten utses och uppdras agera som Agent i enlighet med Lånevillkoren;
"Agenten"	Nordic Trustee & Agency AB (publ), org.nr 556882-1879, eller annan agent vilken kan komma att ersätta denne som agent enligt bestämmelserna i avsnitt 19;
"Avstämningsdagen"	femte Bankdagen före Ränteförfalldag respektive Återbetalningsdag, eller den Bankdag närmare respektive förfalldag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden;
"Bankdag"	är dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag;
"Befintliga Investerarlån"	är ett vinstandelslån om SEK 833 000 000 utgivet av Bolagets direktägda dotterbolag LSTH1, och ett obligationslån om SEK 512 000 000 utgivet av LSTH1:s direktägda dotterbolag LSTH2;
"Bolaget"	LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), org.nr 559009-2325;
"Efterföljande Emission"	har den innebörd som anges i punkt 2.3;
"Efterföljande Emissionsdag"	avser den dag då Efterföljande Obligationer överförs till Fordringshavarna i samband med en Efterföljande Emission;
"Efterföljande Obligation"	avser de Obligationer som emitteras genom en Efterföljande Emission;
"Efterlevnadsintyg"	ett intyg från Bolaget i den form som framgår av <u>Bilaga 1</u> ;
"Emissionsdagen"	den 31 januari 2017;
"Emissionsinstitut"	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), org.nr 502032-9081, eller sådant annat emissionsinstitut som från tid till annan utses enligt Lånevillkoren;
"Euroclear Sweden"	Bolagets centrala värdepappersförvarare från tid till

	annan, för närvarande Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074;
”Fastighet”	avser fastighet som vid var tid ägs av något Koncernbolag;
”Fordringshavare”	den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en Obligation;
”God Redovisningssed”	god redovisningssed i Sverige tillämplig på Bolaget från tid till annan, inklusive IFRS;
”IFRS”	International Financial Reporting Standards som de ska tillämpas i Sverige av ett publikt bolag med den verksamhet som Bolaget bedriver;
”Justerat Lånebelopp”	det sammanlagda Nominella Beloppet av Obligationerna med avdrag för det nominella beloppet av samtliga Obligationer som innehas av Bolaget;
”Koncernbolag”	varje bolag som ingår i Koncernen utöver Bolaget;
”Koncernen”	den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (med begreppet koncern och moderbolag avses vad som anges i lag (2005:551) om aktiebolag);
”Koncernens Lån”	avser banklån och annan skuldsättning tillhandahållna Koncernen som tas upp för finansiering av Fastigheterna;
”Kontoförande Institut”	bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och genom vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende Obligationerna;
”LSTH1”	LSTH Handelsfastigheter 1 AB (publ), org.nr 559016-8836;
”LSTH2”	LSTH Handelsfastigheter 2 AB (publ), org.nr 559016-8901;
”Löseday”	är dag som anges i underrättelse om förtida inlösen enligt punkt 9.1;
”Nominellt Belopp”	det nominella belopp varmed varje Obligation ska återbetalas, SEK 1 000 000;
”Obligation”	ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som ska utges eller har utgivits av Bolaget i enlighet med Lånevillkoren, gemensamt ”Obligationerna” (och ska även inkludera Efterföljande Obligationer);
”Obligationslånet”	har den innebörd som anges i punkt 2.1;
”Reglerad Marknad”	är en reglerad marknad såsom definieras i Direktiv 2004/39/EG om marknader för finansiella instrument;

”Ränteberäkningsmetoden”	30/360;
”Ränteförfallodag/ar”	Kvartalsvis den 30:e, första gången den 30 april 2017 och sista gången på Återbetalningsdagen, dock att om sådan dag inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag;
”SEK”	svenska kronor;
”Skuldbok”	den av Euroclear Sweden förda förteckningen över Fordringshavare i förhållande till Obligationslånet;
”Skuldsättning”	<p>skuldsättning hänförlig till:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) lånade medel inklusive emitterade konvertibler, skuldebrev, obligationer, certifikat och liknande instrument, (ii) förpliktelser som i enlighet med God Redovisningssed ska behandlas som finansiell leasing, (iii) förpliktelser under factoring (såvida inte förvärvaren av fordringarna saknar regressrätt mot överlåtare), (iv) derivattransaktioner (marknadsvärdet därav), (v) motförbindelser för garantier och andra åtaganden som utfärdats av bank eller finansiellt institut, och (vi) förpliktelser enligt borgensåtaganden, garantier eller skadelöshetsåtaganden som utgör säkerhet för åtagande enligt (i)-(v) (utan dubbelräkning);
”Tillåten Finansiell Skuldsättning”	<p>är finansiell Skuldsättning för Bolaget och/eller Koncernbolag hänförlig till:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Obligationslånet; (ii) Koncernens Lån; (iii) en checkräkningskredit om SEK 150 000 000; (iv) en CapEx kredit om SEK 200 000 000 (som hänför sig till kostnader relaterade till Fastigheterna); (v) arrangemang för räntesäkring i förhållande till Koncernens Lån; (vi) annan Skuldsättning än tillåten finansiell skuldsättning enligt punkt (i) till (v) ovan som inte överstiger SEK 50 000 000; och

- (vii) lån, inklusive obligationer, som är efterställda Obligationslånet och som har en återbetalningsdag som infaller efter Återbetalningsdagen samt certifikat som har en återbetalningsdag som infaller efter Återbetalningsdagen.

”Uppsägningsgrund”	varje omständighet som anges i punkt 13.1 nedan;
”Verksamheten”	Koncernens verksamhet, att direkt eller indirekt förvärva, äga, förvalta och utveckla Fastighet;
”VP-konto”	värdepapperskonto (avstämningskonto enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument) där respektive Fordringshavares innehav av Obligation är registrerat; och
”Återbetalningsdag”	den 31 januari 2025 eller sådan annan dag då Obligationslånet förfaller till betalning enligt nedan.

2. LÅNEBELOPP OCH BETALNING UTFÅSTELSE M M

- 2.1 Det sammanlagda lånebeloppet kan uppgå till högst SEK 3 100 000 000 (”**Obligationslånet**”) till priset 100 % och representeras av Obligationer, vardera utgivna till ett nominellt belopp om SEK 1 000 000 eller hela multiplar därav.
- 2.2 Bolaget förbinder sig härmed att i enlighet med dessa Lånevillkor återbetala Obligationslånet, att erlagga ränta samt att i övrigt iakttä dessa Lånevillkor.
- 2.3 Bolaget har rätt att på Emissionsdagen emittera Obligationslånet till ett lägre belopp än det högsta beloppet enligt ovan och får i sådant fall emittera återstående belopp vid ett eller flera senare datum (”**Efterföljande Emission**”). Efterföljande Obligationer emitterade vid sådan Efterföljande Emission får inte ges ut till högre eller lägre kurs än vid det initiala emissionstillfället. Efterföljande Obligationer ska ha samma rättigheter och omfattas av samma villkor som följer av Lånevillkoren.
- 2.4 Varje Obligation utgör direkta, ovillkorliga, efterställda, icke säkerställda och fritt överlåtbara förpliktelser för Bolaget.
- 2.5 Samtliga de medel som Bolaget mottager med anledning av Obligationslånet ska användas av Bolaget för att tillhandahålla LSTH1 respektive LSTH2 lån för att lösa Befintliga Investerarlån samt för finansiering av Verksamheten genom lämnande av lån till Koncernbolag.

3. VILLKOR FÖR UTBETALNING AV OBLIGATIONSÅNET

- 3.1 Utbetalning av Obligationslånet till Bolaget förutsätter att Agenten (för Fordringshavarnas räkning) har mottagit följande dokument:
- kopia av Bolagets gällande bolagsordning och registreringsbevis;
 - vidimerad kopia av protokoll från styrelsemöte i Bolaget i vilket innehållet i Lånevillkoren och de transaktioner som avses däri godkänts och det beslutats att underteckna dem;
 - ett original av Lånevillkoren, vederbörligen undertecknat av Bolaget;
 - ett Efterlevnadsintyg om bekräftelse att det inte föreligger någon Uppsägningsgrund vid tidpunkten för utbetalning eller att Uppsägningsgrund skulle uppstå till följd av utbetalningen;

- e) ett original av Agentavtalet, vederbörligen undertecknat av parterna därtill; samt
 - f) de andra bemyndiganden eller dokument, utlåtanden eller försäkran som enligt Agenten är nödvändiga eller önskvärda, i av Agenten angiven form.
- 3.2 Utbetalning av Obligationslånet till Bolaget i Efterföljande Emission förutsätter att Agenten (för Fordringshavarnas räkning) har mottagit ett Efterlevnadsintyg om bekräftelse att det inte föreligger någon Uppsägningsgrund vid tidpunkten för utbetalning eller att Uppsägningsgrund skulle uppstå till följd av utbetalningen.
- 3.3 Agenten har rätt att förlita sig på fullmakter, meddelanden eller dokumentation som Agenten erhåller under punkt 3.1 och punkt 3.2 och med fog kan anta är äkta, riktiga, lagligt bindande, verkställbara och fullständiga och Agenten behöver inte ta ställning till innehållet i sådan dokumentation. Agenten granskar inte dokumentationen som Agenten erhåller under punkt 3.1 och punkt 3.2 från ett legalt eller kommersiellt perspektiv för Fordringshavarnas räkning.

4. REGISTRERING AV OBLIGATIONERNA

- 4.1 Obligationerna ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas.
- 4.2 Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Obligationerna ska riktas till Kontoförande Institut.
- 4.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under Obligation ska låta registrera sin rätt till betalning.
- 4.4 Bolaget har rätt att erhålla information från Skuldboken avseende Obligationerna. Bolaget ska, på begäran av Agenten, inhämta och delge Agenten sådan information eller förse Agenten (eller personer anställda hos Agenten) med en fullmakt att för Bolagets räkning erhålla information från Skuldboken direkt från Euroclear Sweden.

5. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE

Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under Lånevillkoren eller rösta på Fordringshavarmöte, ska sådan person kunna uppvisa fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.

6. EFTERSTÄLLD RÄTT TILL BETALNING

Obligationslånet ska i händelse av Bolagets eller Koncernbolags konkurs medföra rätt till betalning ur Bolagets eller Koncernbolags tillgångar först efter Koncernens Lån och andra icke efterställda fordringar gentemot Bolaget eller Koncernbolag men minst jämsides (*pari passu*) med alla efterställda fordringar gentemot Bolaget eller Koncernbolag.

7. RÄNTA

- 7.1 Obligationslånet löper med ränta från (exklusive) Emissionsdagen till och med (inklusive) Återbetalningsdagen, med en räntesats om 7,50 procent p.a. Obligation som emitterats i en Efterföljande Emission löper med ränta med en räntesats om 7,50 procent p.a. från (men inte inklusive) Ränteförfallodagen som infaller omedelbart före dess utfärdande till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.
- 7.2 Räntan erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas enligt Ränteberäkningsmetoden.

8. BETALNING AV KAPITALBELOPP OCH RÄNTA SAMT ÅTERKÖP

- 8.1 Obligationslånet förfaller till betalning med dess kapitalbelopp på Återbetalningsdagen eller den tidigare eller senare dag som kan följa av bestämmelserna i Lånevillkoren. Ränta erläggs på aktuell Ränteförfallodag enligt avsnitt 7.
- 8.2 Betalning av Obligationslånets kapitalbelopp och ränta ska ske till den som anges i Skuldboken som Fordringshavare på Avstämningsdagen eller till sådan annan person som är registrerad hos Euroclear Sweden som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 8.3 Har Fordringshavare genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet sistnämnda dag till Fordringshavaren under dennes, hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen, registrerade adress. Infaller förfallodag på dag som inte är Bankdag insättes respektive översänds beloppet först närmast påföljande Bankdag.
- 8.4 Skulle Euroclear Sweden på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad som angivits ovan i detta avsnitt 8 utbetalas detta av Euroclear Sweden så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 8.5 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden enligt ovan på grund av hinder för Euroclear Sweden som avses i punkt 23.1 nedan ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret upphört.
- 8.6 Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad som angivits ovan i detta avsnitt 8 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive Euroclear Sweden hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller åsidosatt den aktsamhet som efter omständigheterna skäligen bort iaktas.
- 8.7 Bolagets styrelse äger rätt att besluta om senareläggande av Återbetalningsdagen, att infalla tidigast den sista Bankdagen i månaden efter det att Fordringshavarna mottagit meddelande om senareläggandet, och senast den 31 december 2026. Beslut om senareläggande av Återbetalningsdagen ska meddelas Fordringshavarna enligt avsnitt 21. Senareläggande av Återbetalningsdagen ska omfatta hela och inte delar av den utestående delen av Obligationslånet. Senareläggande av Återbetalningsdagen medför rätt till bibehållen ränta i enlighet med avsnitt 7 ovan till och med den senarelagda Återbetalningsdagen.
- 8.8 Bolaget får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa Obligationer vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. Obligationer som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller lösas in (makuleras).

9. FÖRTIDA INLÖSEN PÅ BEGÄRAN AV BOLAGET

- 9.1 Bolaget har rätt att påkalla förtida inlösen av samtliga, men inte bara en del av, Obligationerna enligt detta avsnitt 9 genom att underrätta Fordringshavarna om Bolagets beslut att lösa in Obligationerna. Underrättelsen ska vara oåterkallelig och ange ett pris uppgående till 100 procent av Obligationernas Nominella Belopp jämte upplupen ränta, Lösandagen, och den aktuella Avstämningsdagen.
- 9.2 Lösandag ska infalla tidigast 20 och senast 40 Bankdagar efter att meddelandet i punkt 9.1 tillställts Fordringshavare, dock att om Lösandagen inte är en Bankdag ska som Lösandag anses närmast påföljande Bankdag.

10. DRÖJSMÅLSRÄNTA

- 10.1 Vid betalningsdröjsmål avseende kapitalbelopp och/eller ränta utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats under den tid dröjsmålet varar om två (2) procentenheter årligen utöver den i punkt 7.1 angivna räntesatsen om 7,50 procent. Dröjsmålsränta kapitaliseras ej.

- 10.2 Beror dröjsmålet enbart av sådant hinder för Agenten, Emissionsinstitutet respektive Euroclear Sweden som avses i punkt 23.1 nedan, ska dröjsmålsränta dock ej utgå.

11. PRESKRIFTION

- 11.1 Rätten till betalning av kapitalbelopp 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 Bolaget.
- 11.2 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.

12. ÅTAGANDEN

12.1 Informationsåtaganden

- (a) Bolaget åtar sig att, så länge någon Obligation är utestående, publicera och hålla tillgängliga via sin hemsida:
- (i) så snart den blir tillgänglig, dock senast 120 dagar från slutet av relevant räkenskapsår, Bolagets reviderade årsredovisning;
 - (ii) så snart den blir tillgänglig, dock senast 60 dagar från slutet av varje kalenderkvartal, Bolagets oreviderade kvartalsrapport (första gången för bokslutsdagen 31 mars 2017); och
 - (iii) all annan information som ska publiceras av Bolaget enligt lagen (2007:582) om värdepappersmarknaden, dess noteringsavtal samt tillämpliga bestämmelser för relevant handelsplats.
- (b) Bolaget åtar sig att, så länge någon Obligation är utestående, förse Agenten med:
- (i) senast tio (10) dagar efter offentliggörande av årsredovisning eller kvartalsrapport enligt punkt (a) ovan, ett vederbörligen ifyllt och undertecknat Efterlevnadsintyg;
 - (ii) inom skälig tid, på Agentens begäran, sådan dokumentation och information som Agenten skäligen begär för att kunna utöva sina rättigheter och fullgöra sina skyldigheter i enlighet med Lånevillkoren samt tillämplig lag; och
 - (iii) så snart Bolaget får kännedom därom, i enlighet med punkt 13.2 nedan, information rörande uppkomst av en Uppsägningsgrund.

12.2 Allmänna åtaganden

Bolaget åtar sig att, så länge någon Obligation är utestående:

- (a) inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet;
- (b) inte ådra sig, förnya eller låta kvarstå annan Skuldsättning än Tillåten Finansiell Skuldsättning; samt
- (c) erlægga avtalad ersättning till Agenten och i övrigt möta sina åtaganden i enlighet med Agentavtalet.

12.3 **Upptagande till handel på Reglerad Marknad**

Bolaget åtar sig att tillse att Obligationerna inom fyra (4) månader från Emissionsdagen upptas till handel vid Nasdaq Stockholm eller annan Reglerad Marknad och att vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge Obligationslånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler. Vid Efterföljande Emissioner, ska Bolaget snarast, dock senast 10 Bankdagar efter relevant Efterföljande Emissionsdag, se till att mängden av noterade Obligationer ökar i motsvarande mån.

12.4 **Lagefterlevnad m m**

Bolaget ska, och ska tillse att Koncernbolag, (i) i alla väsentliga avseenden efterlever alla lagar och regler som är tillämpliga från tid till annan och (ii) erhåller, bibehåller, och i alla väsentliga aspekter efterföljer villkoren för, sådana bemyndiganden, godkännanden, licenser eller andra tillstånd som krävs för den verksamhet som bedrivs av ett Koncernbolag.

12.5 **Tillhandahållande av Lånevillkoren**

Bolaget åtar sig att hålla den aktuella versionen av dessa Lånevillkor för Obligationslånet tillgängliga på Bolagets hemsida, så snart Obligationerna är upptagna till handel på Reglerad Marknad.

13. **UPPSÄGNING AV OBLIGATIONSÅNET**

13.1 Var och en av de händelser och omständigheter som anges i denna punkt 13.1 utgör en Uppsägningsgrund. Så länge en Uppsägningsgrund föreligger äger Agenten, och ska om så begärs skriftligt av Fordringshavare som representerar minst femtio (50) procent av Justerat Lånebelopp vid tidpunkten för sådan begäran eller om så beslutas vid Fordringshavarmöte (med förbehåll för vad som anges i punkt 13.5 nedan), skriftligen förklara Obligationslånet jämte ränta förfallna till betalning omedelbart.

- (a) Bolaget inte i rätt tid (utöver vad som framgår av Lånevillkoren) erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende Obligationerna, såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt eller administrativt fel och inte varar längre än tre (3) Bankdagar efter respektive förfallodag; eller
- (b) Bolaget i något annat väsentligt avseende än som anges under punkt a) ovan inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren eller annars handlar i strid mot dem och, för det fall att rättelse är möjlig och under förutsättning att Bolaget skriftligen uppmanats av Agenten eller Fordringshavare att vidta rättelse sådan rättelse inte skett inom tjugo (20) Bankdagar; eller
- (c) Bolaget eller Koncernbolag inte i rätt tid erlägger betalning eller annars inte fullgör sina förpliktelser avseende annan Tillåten Finansiell Skuldsättning som upptagits av Bolaget eller Koncernbolag och sådan Tillåten Finansiell Skuldsättning 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 femton (15) Bankdagar under förutsättning att sammanlagda nominella belopp av den Tillåtna Finansiella Skuldsättningen som berörs uppgår till minst SEK 50 000 000 eller motvärdet därav i annan valuta; eller
- (d) Bolaget eller ett Koncernbolag inställer sina betalningar; eller
- (e) Bolaget eller ett Koncernbolag förklarar sig vara på obestånd eller på annat sätt bedöms oförmöget att betala sina skulder allt eftersom de förfaller och denna oförmåga inte är endast tillfällig; eller
- (f) Bolaget eller ett Koncernbolag försätts i konkurs; eller
- (g) anläggningstillgångar tillhörande Bolaget eller Koncernbolag blir föremål för utmätning, kvarstad eller annan exekutiv åtgärd, förutsatt att sådan åtgärd inte är uppenbart grundlös; eller

- (h) Bolaget eller ett Koncernbolag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion, eller liknande förfarande; eller
 - (i) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget och/eller Koncernbolag ska uppgå i nytt eller existerande bolag förutsatt att inte medgivande inhämtats vid Fordringshavarmöte; eller
 - (j) det är eller blir omöjligt eller olagligt för Bolaget att uppfylla eller fullgöra någon bestämmelse enligt Obligationsvillkoren eller om åtagandena enligt Obligationsvillkoren inte är, eller upphör att vara, lagliga, giltiga, bindande och verkställbara.
- 13.2 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Agenten i fall en omständighet av det slag som anges under punkt 13.1 ovan skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse äger Agenten utgå från att någon sådan omständighet inte har inträffat, förutsatt att det inte är känt för Agenten att motsatsen är fallet. Bolaget ska vidare lämna Agenten de närmare upplysningar som Agenten kan komma att skäligen begära rörande sådana omständigheter som behandlas i denna punkt samt på skälig begäran av Agenten tillhandahålla alla de handlingar som kan vara av betydelse härvidlag.
- 13.3 Bolagets skyldigheter att lämna information enligt föregående punkt 13.2 gäller i den mån så kan ske utan att Bolaget överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med börs eller annan reglerad marknad där Koncernens aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.
- 13.4 Om Agenten underrättats av Bolaget eller annars får vetskap om att en Uppsägningsgrund föreligger ska Agenten inom tre (3) Bankdagar underrätta Fordringshavarna därom, och därefter ta ställning till om Obligationslånet ska förklaras uppsagt och förfallet till betalning. Om Agenten inte beslutar sig för att säga upp Obligationslånet ska Agenten omgående och senast tio (10) Bankdagar från tidpunkten för underrättelsen eller vetskap därom snarast meddela Fordringshavarna och inhämta beslut i frågan enligt avsnitt 14. Agenten ska dock alltid äga rätt till skäligt rådrum för att avgöra om en inträffad omständighet utgör en Uppsägningsgrund eller inte.
- 13.5 Om en Uppsägningsgrund enligt Agentens bedömning har upphört före det att Obligationslånet sägs upp enligt punkt 13.1 ovan eller om Agenten anser att Fordringshavarnas beslut inte fattats i behörig ordning, är Agenten inte skyldig att verkställa uppsägningen, såvida inte Fordringshavarna skriftligen försäkrar att hålla Agenten skadeslös och ställer för Agenten godtagbar säkerhet för förbindelsen.

14. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 14.1 Agenten får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp (varvid begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret för Obligationer den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Agenten och måste, om den görs av flera Fordringshavare, göras gemensamt), sammankalla ett fordringshavarmöte ("Fordringshavarmöte") för Fordringshavarna.
- 14.2 Agenten ska sammankalla ett Fordringshavarmöte så snart som möjligt och i vart fall inte senare än tio (10) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 14.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl) genom att sända meddelande om detta till Bolaget och varje person som är registrerad som Fordringshavare på ett datum som beslutas av Agenten och som infaller högst fem (5) Bankdagar före den dag då meddelandet sänds. Agenten ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Emissionsinstitutet om nyss nämnt meddelande.
- 14.3 Agenten får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Agenten att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.

- 14.4 Kallelsen enligt punkt 14.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), (iv) Avstämningsdag samt (v) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.
- 14.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen.
- 14.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Lånevillkor får Agenten föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och hållande av Fordringshavarmötet som den finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.
- 14.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 5 av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta Obligationer omfattas av Justerat Lånebelopp. Agenten äger närvara och ska oavsett tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.
- 14.8 Vid Fordringshavarmöte äger Fordringshavare och Agenten, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på femte 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. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Emissionsinstitutet.
- 14.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 51 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar vid Fordringshavarmötet:
- (a) nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren) och ändring av föreskriven valuta;
 - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 14;
 - (c) gäldenärsbyte;
 - (d) byte av Agent enligt avsnitt 19; samt
 - (e) obligatoriskt utbyte av Obligationer mot andra värdepapper.
- 14.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 14.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 50 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avståenden av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet samt uppsägning av Obligationslånet.

- 14.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet avseende ett ärende i punkt 14.9 och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).
- 14.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Agenten kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 14.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 14.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut fattas i de ärenden för vilka beslutsförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte.
- 14.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Emissionsinstitutet under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 14.14 En Fordringshavare som innehar mer än en Obligation behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, Obligationer som innehas av denne.
- 14.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 14.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har röstat i ett ärende ska inte vara ansvarig för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 14.17 På Agentens begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla Agenten ett intyg som anger sammanlagt Nominellt Belopp för samtliga Obligationer som ägs av Koncernbolag på sådan Bankdag som anges i punkt 14.1 samt relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om sådant Koncernbolag är direktregistrerat som ägare av Obligationer. Agenten ska inte vara ansvarig för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en Obligation ägs av ett Koncernbolag.
- 14.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 21. Agenten ska på Fordringshavares begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

15. ÄNDRING AV LÅNEVILLKOR

- 15.1 Bolaget och Agenten (för Fordringshavarnas räkning) äger, efter överenskommelse sinsemellan:
- (a) justera klara och uppenbara fel i Lånevillkoren; och
 - (b) göra ändringar och tillägg som inte påverkar Fordringshavarnas rättigheter under Obligationerna negativt.
- 15.2 Ändring av Lånevillkoren kan i andra fall ske genom beslut vid Fordringshavarmöte enligt avsnitt 14.
- 15.3 Ändring av Lånevillkoren enligt punkt 15.1 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 21, vari datumet från vilket ändringarna ska gälla ska framgå och ska säkerställa att ändringar av Lånevillkoren är tillgängliga på Bolagets och Agentens webbsidor. Ändring av Lånevillkoren beslutade vid Fordringshavarmöte meddelas Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 21 nedan. Bolaget ska tillse att ändringar av Lånevillkoren vederbörligen registreras hos Euroclear Sweden.

16. FÖRDELNING AV BETALNINGAR

- 16.1 Alla betalningar från Bolaget avseende Obligationslånet i enlighet med Lånevillkoren efter att uppsägning skett enligt avsnitt 13 ska fördelas i följande ordning enligt närmare instruktioner från Agenten:
- (a) i första hand; för betalning av utestående avgifter, kostnader, utgifter och förluster (jämte ränta) som Agenten eller person å dess vägnar ådragit sig i enlighet med Agentavtalet, till följd av en uppsägning enligt avsnitt 13, i anledning av ett Fordringshavarmöte eller annars med anledning av att Agenten fullgjort sina skyldigheter eller utövat sina rättigheter enligt Lånevillkoren;
 - (b) i andra hand; för betalning till Fordringshavarna pro rata av upplupen men obetald ränta avseende Obligationslånet;
 - (c) i tredje hand; för återbetalning till Fordringshavarna pro rata av utestående kapitalbelopp avseende Obligationslånet;
 - (d) i fjärde hand; för betalning pro rata av andra kostnader och belopp som är utestående under Lånevillkoren; samt
 - (e) i femte hand; betalning av eventuellt överskott till Bolaget eller annan berättigad person.

17. AGENTENS RÄTT ATT FÖRETRÄDA FORDRINGSHAVARNA

- 17.1 Genom att förvärva en Obligation befullmäktigar varje Fordringshavare Agenten att i samtliga frågor med anknytning till Obligationen företräda Fordringshavarna. Agenten är således utan särskild fullmakt eller samtycke från Fordringshavarna och utan att i förväg underrätta Fordringshavarna berättigad att företräda Fordringshavarna såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet, i alla situationer och ärenden med anknytning till Lånevillkoren, och Obligationslånet.
- 17.2 På begäran av Agenten eller Emissionsinstitutet ska Fordringshavare utfärda för ändamålet nödvändig rättegångsfullmakt eller annan fullmakt för Agenten eller den Agenten sätter i sitt ställe. Agenten är inte skyldig att företräda Fordringshavare som inte efterkommer sådan begäran om att ställa ut en sådan fullmakt.
- 17.3 Fordringshavare har inte rätt att på annat sätt än som framgår av Lånevillkoren, självmant vidta några åtgärder för att kräva betalning av utestående belopp under Obligationslånet, eller vidta åtgärder för att likvidera, ansöka om försättande i konkurs eller liknande åtgärder såvitt avser Bolaget och inte heller vidta några andra rättsliga åtgärder såsom att väcka talan avseende Obligationslånet vid domstol eller vid myndighet, i annat fall än om Agenten visar sig sakna talerätt för Fordringshavarna i rättsligt förfarande rörande Obligationslånet eller om Agenten instruerats av Fordringsinnehavarna i enlighet med Lånevillkoren att vidta viss åtgärd men underlåter att vidta sådan åtgärd inom rimlig tid (förutsatt att Agentens underlåtenhet inte orsakats av att den aktuella Fordringshavaren inte efterkommit en begäran om fullmakt enligt punkt 17.2 ovan).
- 17.4 Agenten har rätt till avgifter för dess arbete och bli ersatt för kostnader, förluster och anspråk riktad mot den i enlighet med vad som framgår av Lånevillkoren och Agentavtalet och Agentens åtaganden under Lånevillkoren är avhängig sådana avgifter och ersättningar.
- 17.5 Agenten ska inte ha någon redovisningsskyldighet gentemot någon Fordringshavare med avseende på belopp som mottagits för egen del.
- 17.6 Agenten har rätt att förlita sig på varje garanti, meddelande eller handling som Agenten uppfattar att vara äkta, korrekt och tillräckligt auktoriserad/-t och varje utfästelse lämnad av styrelseledamot, firmatecknare eller anställd hos Bolaget med avseende på någon fråga som rimligen kan antas ligga i dennes vetskaper eller kontroll att kunna verifiera.

18. AGENTENS UPPGIFTER

- 18.1 Agenten har till uppgift att företräda Fordringshavarna i enlighet med vad som anges i Lånevillkoren och så länge Obligationer är utestående ska Agenten uteslutande agera i Fordringshavarnas intresse och inte var förpliktigad att iaktta några andra intressen eller agera i enlighet med instruktioner från annan, om inte annat uttryckligen anges i Lånevillkoren. Agenten är dock inte ansvarig för Lånevillkorens eller andra dokumentens innehåll, legala giltighet eller verkställbarhet.
- 18.2 Agenten ska ha för sina uppgifters utförande erforderlig kompetens och erfarenhet, organisation och tillgängliga resurser samt relevant ansvarsförsäkring. Agenten ska utföra sina uppgifter med tillbörlig skyndsamhet och yrkeskunnighet och har rätt att för Fordringshavarnas räkning vidta de åtgärder inklusive ingå avtal med bindande verkan som Agenten bedömer nödvändiga för att upprätthålla, skydda, frisläppa och verkställa rättigheterna enligt Lånevillkoren.
- 18.3 Agentens uppgifter under Lånevillkoren är uteslutande administrativa till sin natur och Agenten agerar enbart i enlighet med Lånevillkoren och efter instruktion från Fordringshavarna såvida inget annat framgår av Lånevillkoren. Agenten är i synnerhet inte en rådgivare (juridisk, finansiell eller annan) till Fordringshavarna eller någon annan person. Agenten har alltid rätt att, på Bolagets bekostnad, anlita extern rådgivare eller expertis, i den utsträckning det skäligen behövs för utförandet av Agentens uppdrag enligt Lånevillkoren och/eller relaterade dokument. Bolaget ska betala alla kostnader för externa rådgivare eller expertis inklusive (men inte enbart) (i) efter inträffandet av en Uppsägelsegrund, eller (ii) i syftet att undersöka om (A) en omständighet som Agenten rimligtvis tror kunna leda till en Uppsägelsegrund, (B) en omständighet hänförlig till Bolaget som Agenten rimligen tror kunna vara till nackdel för Fordringshavarnas intressen under Lånevillkoren eller (iii) i enlighet med vad som annars överenskommit mellan Agenten och Bolaget.
- 18.4 Om den kostnad, förlust eller det ansvar som Agenten i sin rimliga mening kan komma att ådra sig (inklusive Agentens avgifter) genom att handla i enlighet med Fordringshavarnas instruktion, eller genom att handla på eget initiativ, inte kommer att täckas av Bolaget, kan Agenten underlåta att handla i enlighet med sådana instruktioner eller företa sådan handling på eget initiativ tills sådan ersättning (eller tillräcklig säkerhet för detta erbjudits) som Agenten rimligen kan begära.
- 18.5 Agenten ska inte vara skyldig att göra eller underlåta att göra något som, enligt Agentens bedömning rimligen innebär ett brott mot eller står i strid med någon lag eller annan föreskrift eller något konfidentialitetsåtagande.
- 18.6 Agenten är inte skyldig att löpande övervaka Bolagets finansiella ställning eller fullgörande av dess åtaganden enligt Lånevillkoren om inte så uttryckligen anges i Lånevillkoren. Agenten har rätt att förlita sig på uttalanden från Bolaget som bevis på sakförhållanden rörande Bolaget, såvida inte Agenten får kännedom om att sådant förhållande är oriktigt. Agenten är inte skyldigt att undersöka förekomsten av en eventuell Uppsägningsgrund och får fram till kännedom därom förutsätta att någon Uppsägningsgrund inte föreligger.
- 18.7 Medel som Agenten uppbär med anledning av Obligation ska hållas åtskilda såsom redovisningsmedel och utan oskäligt dröjsmål fördelas i enlighet med bestämmelserna i avsnitt 16.

19. BYTE AV AGENT

- 19.1 Fordringshavarna har rätt att genom beslut på Fordringshavarmöte med kvalificerad majoritet utse en ersättare till Agenten. Bolaget och Agenten ska tillse att sådan ersättare utan dröjsmål men senast trettio (30) dagar efter Fordringshavarnas beslut ingår ett agentavtal med Bolaget på marknadsmässiga villkor, i första hand genom partsbyte under det befintliga Agentavtalet. Först när sådant avtal är ingånget upphör den avgående Agentens uppdrag och påbörjas den ersättande Agentens uppdrag.

- 19.2 Vid byte av Agent enligt punkt 19.1 ovan ska Bolaget och Agenten omgående vidta samtliga nödvändiga åtgärder (inklusive att tillse att den tillträdande Agenten blir part till Lånevillkoren och samtliga övriga avtal hänförliga till Lånevillkoren till vilka Agenten är part) för att uppdraget ska övergå.
- 19.3 En övergång av uppdraget som Agent påverkar inte den avgående Agentens rättigheter och skyldigheter gentemot Bolaget och/eller Fordringshavarna hänförliga till åtgärder (och underlåtna åtgärder) som denne vidtog under tiden dennes uppdrag varade, om inte annat överenskoms mellan den avgående Agenten och den tillträdande Agenten. En överlåtelse av skyldigheter kräver dock att den avgående Agenten går i borgen såsom för egen skuld för dessa gentemot Bolaget och/eller Fordringshavarna. Oaktat att den avgående Agentens uppdrag har upphört, ska denne, i förhållande till åtgärder (och underlåtna åtgärder) som den avgående Agenten vidtog under tiden dennes uppdrag varade, åtnjuta rättigheterna som tillkommer Agenten under Lånevillkoren och samtliga övriga avtal hänförliga till Lånevillkoren till vilka Agenten är part.

20. BYTE AV EMISSIONSINSTITUT

Emissionsinstitutet får frånträda sitt uppdrag enligt Lånevillkoren under förutsättning att Bolaget och Agenten har godkänt att en ledande svensk eller internationell affärsbank eller värdepappersbolag tillträder som nytt Emissionsinstitut i samband med den tidigare frånträde. Om Emissionsinstitutet blivit föremål för konkurs, annat insolvensförfarande eller rekonstruktion enligt lag eller föreskrifter från tillsynsmyndigheter eller om ett Fordringshavarmöte fattar beslut om byte av Emissionsinstitut, ska Bolaget och Agenten omedelbart utse ett nytt Emissionsinstitut som omgående ska ersätta dåvarande Emissionsinstitut som Emissionsinstitut enligt Lånevillkoren.

21. MEDDELANDEN OCH PRESSMEDDELANDEN

- 21.1 Meddelanden till Agenten eller Bolaget ska skickas till Agentens, eller Bolagets hos Bolagsverket registrerade adress och till Fordringshavare på den adress som framgår av Skuldboken (inklusive i förekommande fall förvaltares adress).
- 21.2 I tillämpliga fall ska meddelanden från Bolaget offentliggöras på Bolagets hemsida och/eller genom pressmeddelande.
- 21.3 Meddelande enligt detta avsnitt 21 ska alltid anses ha kommit mottagaren tillhanda:
- (i) om det avsänts med e-postmeddelande, vid tidpunkten för bekräftelse av mottagande av e-postmeddelandet;
 - (ii) vid avlämnande för hand, vid tidpunkten för avlämnandet; och
 - (iii) om det avsänts med postbefordran, när det ankommit till den relevanta adressen eller fem (5) Bankdagar efter att meddelandet avsänts i en betald och rätteligen adresserad försändelse.

22. FÖRVALTARREGISTRERING

För Obligationer som är förvaltarregistrerade enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument ska vid tillämpningen av Lånevillkoren förvaltaren betraktas som Fordringshavare.

23. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M M

- 23.1 I fråga om de på Agenten, Emissionsinstitutet respektive Euroclear Sweden ankommande åtgärderna gäller - beträffande Euroclear Sweden med beaktande av bestämmelserna i lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument - att ansvar 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.
- 23.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Agenten, Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden om vederbörande varit normalt aktsam. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 23.3 Föreligger hinder för Agenten, Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 23.1 ovan att vidta åtgärd enligt Lånevillkoren, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 23.4 Agenten är inte ansvarig gentemot Bolaget, Fordringshavarna (eller någon annan person) för åtgärd vidtagen i enlighet med beslut fattat av Fordringshavarna enligt avsnitt 14 eller i enlighet med professionella råd och utlåtanden från extern expertis adresserat till Agenten, såvida skadorna inte är en direkt följd av Agents grova vårdslöshet eller uppsåtliga försummelse.
- 23.5 Agenten är inte ansvarig för information som förmedlats till Fordringshavare för Bolagets eller någon annans räkning.
- 23.6 Vad ovan sagts gäller, såvitt avser Euroclear Sweden och Emissionsinstitutet, i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

24. TILLÄMPLIG LAG; JURISDIKTION

- 24.1 Svensk lag ska tillämpas vid tolkning av Lånevillkoren.
- 24.2 Tvist rörande tolkning och tillämpning av Lånevillkoren ska avgöras vid svensk domstol. Första instans ska vara Stockholms tingsrätt.

[underskrifter på nästföljande sida]

Härmed bekräftas att ovanstående Lånevillkoren är för oss bindande.

Stockholm

LSTH SVENSKA HANDELSFASTIGHETER AB (publ)

Stockholm

NORDIC TRUSTEE & AGENCY AB (PUBL)

FORMULÄR FÖR EFTERLEVNADSINTYG

Från: LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) ("Bolaget")

Till: Nordic Trustee & Agency AB (publ) ("Agenten")

Lånevillkor för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB:s (publ) obligationslån om högst SEK 3 100 000 000 daterade den [...] 2017 ("Villkoren")

Bolaget hänvisar till Villkoren. Det här är ett Efterlevnadsintyg i enlighet med Villkoren. Definitioner i Villkoren ska ha samma betydelse i detta Efterlevnadsintyg.

Bolaget bekräftar härmed att ingen omständighet som kan medföra en Uppsägningsgrund har inträffat och pågår.

Ort:

Datum:

LSTH SVENSKA HANDELSFASTIGHETER AB (PUBL)

[namn]

[namn]

INFORMATION SOM INFÖRLIVATS GENOM HÄNVISNING SAMT HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

I Prospektet förekommer hänvisningar till Bolagets årsredovisning avseende räkenskapsåret 2015 som införlivas genom hänvisning enligt följande.

Information	Sidor	Dokument	
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2015.	Resultaträkning	5 och 9	Årsredovisning för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2015.
	Balansräkning	6 och 10	
	Redovisningsprinciper	13-18	
	Noter	13-36	
	Revisionsberättelse	37	

Kopior av följande dokument kan under hela Prospektets giltighetstid granskas hos LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), Styrmansgatan 4, 114 54 Stockholm, under ordinarie kontorstid.

- Bolagets bolagsordning och stiftelseurkund,
- Bolagets årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015,
- Samtliga dotterbolags årsredovisningar för räkenskapsåren 2015 och i förekommande fall för räkenskapsåret 2014, samt
- Prospektet.

Bolagets bolagsordning och reviderade årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015 finns även tillgängliga på Bolagets hemsida, www.handelsfastigheter.se, och kan beställas i fysiskt format av Bolaget. Övrig information som hänvisas till i Prospektet kan beställas från Bolaget på ovanstående adress.

ADRESSER

EMITTENT

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)
Besöksadress: Styrmansgatan 4, 114 54 Stockholm
Postadress: Box 5050, 102 41 Stockholm
Tel: 010 – 101 41 00
(www).handelsfastigheter.se

EMISSIONSINSTITUT

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)
Besöksadress: Kungsträdgårdsgatan 8, 106 40 Stockholm
Postadress: 106 40 Stockholm
Tel: 0771 – 365 365
(www).seb.se

AGENT

Nordic Trustee & Agency AB (publ)
Besöksadress: Norrlandsgatan 23, 111 43 Stockholm
Postadress: Box 7329, 103 90 Stockholm
Tel: 08 – 783 79 00
(www).nordictrustee.com

REVISOR

KPMG AB
Besöksadress: Tegelbacken 4A, 111 52 Stockholm
Postadress: Box 16106, 103 23 Stockholm
Tel: 08 – 723 91 00

LEGAL RÅDGIVARE

Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB
Besöksadress: Strandvägen 7A, 114 56 Stockholm
Postadress: Box 5244, 102 45 Stockholm
Tel: 08 – 566 119 00

KONTOFÖRANDE INSTITUT

Euroclear Sweden AB
Besöksadress: Klarabergsviadukten 63, 111 64 Stockholm
Postadress: Box 191, 101 23 Stockholm
Tel: 08 – 402 90 00