DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

ALLMÄNNA VILLKOR

Följande allmänna villkor ("**Allmänna Villkor**") ska gälla för lån som LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) (org.nr 559009-2325) ("**Bolaget**") emitterar på kapitalmarknaden under avtal som ingåtts den 10 september 2020 mellan Bolaget, Nordea Bank Abp och Danske Bank A/S, Danmark Sverige Filial samt under avtal som ingåtts den 4 juni 2021 med Swedbank AB (publ)[1] om MTN-program ("**MTN-program**") genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Medium Term Notes*. Det sammanlagda nominella beloppet av MTN som vid varje tid är utelöpande får ej överstiga ett rambelopp om fem miljarder (5 000 000 000)[2] svenska kronor eller motvärdet därav i euro.

För varje lån upprättas slutliga villkor ("**Slutliga Villkor**"), innehållande kompletterande lånevillkor, vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga lånevillkor för lånet. Referenserna nedan till "Lånevillkor" eller "Lånevillkoren" ska således med avseende på ett visst lån anses inkludera bestämmelserna i aktuella Slutliga Villkor.

1. DEFINITIONER

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

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

"**Avstämningsdag**" är den femte Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för ränta eller kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) dagen för avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag.

"**Bankdag**" är dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag.

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

(a) om beräkningsgrunden "**30/360**" anges som tillämplig ska beloppet beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden.

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

"**Emissionsinstitut**" är Swedbank AB (publ), (org.nr 502017-7753), Nordea Bank Abp (org.nr 2858394-9) och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial (org.nr 516401-9811) samt varje annat emissionsinstitut som av Euroclear Sweden erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i VPC-systemet och som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

"**EURIBOR**" är:

(a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Refinitivs sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller

[1] Swedbank AB (publ) har, den 4 juni 2021, anslutit sig som emissionsinstitut.

[2] Styrelsen beslutade den 3 juni 2021 att höja rambeloppet från 3 000 000 000 SEK till 5 000 000 000 SEK eller motvärdet därav i EUR.

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

(b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av de räntesatser som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller

(c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränteperioden.

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

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

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

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

"**God Redovisningssed**" är god redovisningssed i Sverige tillämplig på Bolaget från tid till annan.

"**Gröna Ramverket**" är, i förhållande till visst Lån, det gröna ramverk som på Lånedatum för sådant Lån återfinns på Bolagets hemsida i sin senaste version, https://handelsfastigheter.se/nyheter/, och som ger Bolaget möjlighet att emittera gröna obligationer, bland annat innebärandes att emissionslikviden enbart används för finansiering av de projekt och tillgångar som omfattas av det Gröna Ramverket.

"**Huvudägarna**" är Kåpan tjänstepensionsförening, org. nr 816400-4114 och Fjärde AP-fonden, org.nr 802005-1952.

"**Justerat Lånebelopp**" är det sammanlagda utestående Nominella Beloppet av MTN avseende visst Lån med avdrag för MTN som ägs av ett Koncernföretag, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av sådan MTN eller ej.

"**Koncernen**" är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (med begreppen koncern och moderbolag avses vad som anges i aktiebolagslagen (2005:551)).

"**Koncernföretag**" är varje juridisk person som ingår i Koncernen.

"**Kontoförande Institut**" är bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt LKF och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.

"**KPI**" konsumentprisindex eller – om konsumentprisindex har upphört att fastställas eller offentliggöras – motsvarande index avseende konsumentpriserna i Sverige som fastställts eller offentliggjorts av Statistiska centralbyrån eller det organ som i dess ställe fastställer eller offentliggör sådant index. Vid byte av indexserie ska nytt index räknas om till den indexserie på vilken Basindex grundas;

"**Ledarbank**" är Nordea Bank Abp eller annat Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll för MTN-programmet.

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

"**LKF**" är lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

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

”**MTN**” är en ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt LKF och som utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program.

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

”**Referensbanker**” är Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Svenska Handelsbanken AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut).

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

”**Räntebas**” är med avseende på Lån med Rörlig Ränta, räntebasen STIBOR som anges i de Slutliga Villkoren eller någon referensränta som ersätter STIBOR i enlighet med avsnitt 7 (*Byte av Räntebas*).

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

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

”**STIBOR**” är:

(a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitivs sida ”STIBOR=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller

(b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller

(c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränteperioden.

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

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

”**VP-konto**” är det värdepapperskonto hos Euroclear Sweden enligt LKF i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn.

”**Väsentligt Koncernföretag**” är (a) Bolaget och (b) varje Koncernföretag vars:
(i) totala konsoliderade tillgångar utgör minst fem (5) procent av Koncernens totala konsoliderade tillgångar, i enlighet med senast publicerade årsredovisning; eller
(ii) konsoliderade resultat före ränta och skatt utgör minst fem (5) procent av Koncernens konsoliderade resultat före ränta och skatt, i enlighet med senast publicerade årsredovisning.

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

”**Återköpsdag**” är den dag som angivits enligt punkt 9.1.

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i Svenska Kronor har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Refinitivs sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för Svenska Kronor mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida (www.riksbank.se).

1.3 Ytterligare definitioner såsom Basindex, Lånedatum, Officiellt index, Pris per MTN, Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebasmarginal, Räntebestämningsdag, Ränteförfallodag/ar, Ränteperiod, Slutindex och Valuta återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.

1.4 De definitioner som återfinns i dessa Allmänna Villkor ska tillämpas också för Slutliga Villkor.

2. UPPTAGANDE AV LÅN

2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i Svenska Kronor eller Euro med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare under förutsättning att villkoren för sådana trancher är identiska förutom Likviddag, Lånebelopp, Pris per MTN och Utgivande Institut.

2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.

2.3 Bolaget åtar sig att göra betalningar avseende utgivna MTN och även i övrigt följa Lånevillkoren för de Lån som tas upp under detta MTN-program.

2.4 Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.

3. REGISTRERING AV MTN

3.1 MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN ska riktas till Kontoförande Institut.

3.2 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.

3.3 Administrerande Institut har rätt att erhålla information från Euroclear Sweden om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med avsnitt 12 (*Uppsägning av Lån*) och 13 (*Fordringshavarmöte*) samt om Euroclear Sweden tillåter, även för annat ändamål. Administrerande Institut ska inte vara ansvarig för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.

4. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE

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

4.2 Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavares rättigheter enligt punkt 4.1 ovan, kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga MTN som innehas av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt.

5. BETALNINGAR

5.1 Betalning avseende MTN utgivna i Svenska Kronor ska ske i Svenska Kronor och avseende MTN utgivna i Euro ska ske i Euro.

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

5.2 Betalningar avseende MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos Euroclear Sweden som berättigad att erhålla sådan betalning.

5.3 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren på dennes hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen registrerade adress. Skulle Euroclear Sweden på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Bolaget tillse att beloppet utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.

5.4 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden på grund av hinder för Euroclear Sweden ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 8.2.

5.5 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive Euroclear Sweden hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

6. RÄNTEKONSTRUKTION

6.1 För Lån som löper med ränta ska räntan beräknas på Nominellt Belopp om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

6.2 Ränta på visst Lån beräknas på Nominellt Belopp och utgår i enlighet med Lånevillkoren.

6.3 I Slutliga Villkor ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ:

(a) Fast Ränta

Om Lån enligt Slutliga Villkor är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt, Startdag För Ränteberäkning, till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden.

(b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lån enligt Slutliga Villkor är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Lånedatum, eller om tillämpligt, Startdag För Ränteberäkning, till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas på respektive Räntebestämningsdag av Administrerande Institut och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 7 (*Byte av Räntebas*). Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningsdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 17.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräknandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden eller enligt annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas.

6.4 Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på aktuell Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden.

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

6.5 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Ränteförfallodagen.

6.6 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Rörlig Ränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag.

7. BYTE AV RÄNTEBAS

7.1 Om en Triggerhändelse som anges i 7.2 nedan har inträffat ska Bolaget i samråd med Ledarbanken initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering samt initiera åtgärder för att bestämma nödvändiga administrativa, tekniska och operativa ändringar av Lånevillkoren för att tillämpa, beräkna och slutligt fastställa den tillämpliga Räntebasen. Det föreligger ingen skyldighet för Ledarbanken att medverka till sådant samråd eller bestämmande enligt ovan. Om Ledarbanken inte medverkar i ett sådant samråd eller bestämmande ska Bolaget, på Bolagets bekostnad, snarast utse en Oberoende Rådgivare för att initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma det nämnda. Förutsatt att Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar har slutligt fastställts senast innan den relevanta Räntebestämningsdagen ska ändringarna tillämpas från och med nästkommande Ränteperiod, dock alltid med beaktande av eventuella tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden och beräkningsmetoder som är tillämpliga i förhållande till sådan Ersättande Räntebas.

7.2 En triggerhändelse är en eller flera av följande händelser (”**Triggerhändelse**”) som innebär:

(a) att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) har upphört att existera eller upphört att tillhandahållas i minst fem (5) på varandra följande Bankdagar till följd av att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) upphör att beräknas eller administreras;

(b) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen eller (ii) Administratören av Räntebasen med information om att Administratören av Räntebasen inte längre tillhandahåller aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) permanent eller på obestämd tid och att vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses att fortsätta tillhandahålla Räntebasen;

(c) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen eller (ii) Administratören av Räntebasen med information om att Administratören av Räntebasen inte längre tillhandahåller aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) permanent eller på obestämd tid och att vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses att fortsätta tillhandahålla Räntebasen;

(d) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) inte längre är representativ för den underliggande marknaden som Räntebasen är avsedd att representera och Räntebasens representativitet kommer inte att kunna återställas, enligt tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen;

(e) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen med konsekvensen att det är olagligt för Bolaget eller det Administrerande Institutet att beräkna betalning till Fordringshavare genom att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) eller att det av annan orsak blivit förbjudet att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån);

(f) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från i vardera fall konkursförvaltaren för Administratören för Räntebasen eller från förvaltaren enligt krishanteringsregelverket, eller vad avser EURIBOR, från motsvarande enhet med insolvens- eller resolutionsbefogenhet över Administratören av Räntebasen, med information enligt (b) ovan; eller

(g) ett Offentliggörande har gjorts varpå den offentliggjorda Triggerhändelsen som anges i (b) till (e) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

7.3 Om ett Offentliggörande har gjorts får Bolaget (utan att någon skyldighet föreligger), om det är möjligt att vid sådan tidpunkt bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, i samråd med Ledarbanken eller genom att utse en Oberoende Rådgivare, initiera åtgärder som framkommer av 7.1 ovan för att slutligt fastställa Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, för att övergå till Ersättande Räntebas vid en tidigare tidpunkt.

7.4 Om en Triggerhändelse som anges i punkt 7.2 (a) till (e) har inträffat men ingen Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts senast innan efterföljande Räntebestämningsdag eller om sådan Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts men inte kan tillämpas i samband med efterföljande Räntebestämningsdag på grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden, ska räntan för nästkommande Ränteperiod vara:

(a) om tidigare Räntebas är tillgänglig så ska den bestämmas enligt villkoren som skulle gälla för Räntebasen som om ingen Triggerhändelse hade inträffat; eller

(b) om tidigare Räntebas inte är tillgänglig eller inte längre kan användas i enlighet med tillämplig lag eller reglering, den ränta som fastställts för senast föregående Ränteperiod.

Denna bestämmelse är tillämplig på ytterligare efterföljande Ränteperioder förutsatt att alla relevanta åtgärder har vidtagits avseende tillämpningen av och de justeringar som framkommer av detta avsnitt 7 (*Byte av Räntebas)* inför varje sådan efterföljande Räntebestämningsdag, men utan framgång.

7.5 Innan Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar blir effektiva ska Bolaget meddela Fordringshavare, Administrerande Institut samt Euroclear Sweden i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) omedelbart efter att Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren slutligt fastställt Ersättande Räntebas, Spreadjustering och nödvändiga ändringar och av informationen ska även framgå när ändringarna blir tillämpliga. Om MTN är upptagna till handel på Reglerad Marknad ska Bolaget även informera den Reglerade Marknaden om ändringarna.

7.6 Ledarbanken, Oberoende Rådgivare och Administrerande Institut som utför åtgärder i enlighet med detta avsnitt 7 ansvarar inte för någon skada eller förlust som orsakas av beslut, åtgärder som vidtas eller utelämnas av denne i samband med bestämmande och slutligt fastställande av Ersättande Räntebas, Spreadjustering eller därtill efterföljande ändringar av Lånevillkoren, såvida inte direkt orsakad av dess grova vårdslöshet eller uppsåtliga agerande. Ledarbanken, den Oberoende Rådgivaren och det Administrerande Institutet ansvarar aldrig för indirekt skada eller följdförluster när denne utför åtgärder enligt detta avsnitt.

7.7 I detta avsnitt 7 har följande definierade termer den betydelse som anges nedan:

”**Administratör av Räntebas**” är Swedish Financial Benchmark Facility AB (SFBF) i förhållande till STIBOR och European Money Markets Institute (EMMI) i förhållande till EURIBOR eller någon aktör som ersätter som administratör av Räntebasen.

”**Ersättande Räntebas**” är:

(a) den skärm- eller referensränta, och den metodologi för beräkning av löptid samt beräkningsmetoder med hänsyn till skuldinstrument med liknande räntevillkor som MTN, som formellt rekommenderas av Relevant Nomineringsorgan som efterträdare eller ersättare till Räntebasen; eller

(b) om ingen sådan ränta kunnat utses enligt (a), sådan annan ränta som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren bestämmer är mest jämförbar med Räntebasen.

För undvikande av tvivel, om Ersättande Räntebas skulle upphöra att finnas ska denna definition tillämpas *mutatis mutandis* på sådan ny Ersättande Räntebas.

”**Oberoende Rådgivare**” är ett oberoende finansinstitut eller väl ansedd rådgivare på skuldkapitalmarknaderna där Räntebasen vanligen används.

”**Offentliggörande**” är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information enligt vad som anges i 7.2 (b) till 7.2 (e) om att händelser eller omständigheter som anges däri kommer att inträffa.

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

”**Relevant Nomineringsorgan**” är, med förbehåll för tillämplig lagreglering, i första hand relevant tillsynsmyndighet och i andra hand tillämplig centralbank, eller arbetsgrupp eller kommitté på uppdrag av någon av dessa eller, i tredje hand, Finansiella stabilitetsrådet eller någon del därav.

”**Spreadjustering**” är en justeringsmarginal eller en formel eller metod för beräkning av en justeringsmarginal som ska tillämpas på Ersättande Räntebas och som:

(a) är formellt rekommenderad av Relevant Nomineringsorgan i förhållande till den ersatta Räntebasen; eller

(b) om (a) inte är tillämplig, den justeringsmarginal som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren anser skälig att använda i syfte att i möjligaste mån eliminera eventuella värdeöverföringar mellan parterna till följd av ett ersättande av Räntebasen och som vanligen tillämpas vid liknande transaktioner på skuldkapitalmarknaden.

8. DRÖJSMÅLSRÄNTA

8.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i Svenska Kronor respektive EURIBOR för MTN utgivna i Euro under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR respektive EURIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 8.1 för Lån som löper med ränta ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.

8.2 Beror dröjsmålet på hinder för Emissionsinstituten eller Euroclear Sweden utgår dröjsmålsränta efter en räntesats motsvarande (i) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga eller (ii) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR respektive EURIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR respektive EURIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar).

9. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP

9.1 Lån förfaller till betalning på Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag. Ränta enligt avsnitt 6 (*Ränta*) betalas på aktuell Ränteförfallodag.

9.2 Slutliga Villkor kan innehålla bestämmelse som medför att Bolaget har rätt eller skyldighet att helt eller delvis återbetala Lån tillsammans med upplupen ränta (om någon) före Återbetalningsdagen.

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

10. ÅTERKÖP VID ÄGARFÖRÄNDRING

10.1 Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om en händelse, eller serie av händelser inträffar som leder till att en fysisk eller juridisk person, förutom Huvudägarna, själv eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, direkt eller indirekt, vid någon tidpunkt:

(i) förvärvar mer än 50 procent av aktierna eller rösterna i Bolaget;

(ii) genom avtal eller på annat sätt själv (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att utse en majoritet av Bolagets styrelseledamöter; eller

(iii) genom avtal, rösträtt eller på annat sätt ensam (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att bestämma innehållet i väsentliga affärsmässiga beslut i Bolaget.

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

10.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 10.1 meddela Fordringshavarna om detta genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.

10.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast 20 och senast 40 Bankdagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 10.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.

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

10.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget senast 10 Bankdagar före Återköpsdagen.

11. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

11.1 **Emissionslikvidens användande**

Bolaget ska använda nettolikviden från Lån i enlighet med de Slutliga Villkoren.

11.2 **Status**

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

11.3 **Bolagets verksamhet och anläggningstillgångar**

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

11.4 **Säkerställande av andra Marknadslån**

Bolaget ska:

(a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet, vare sig i form av ansvarsförbindelse eller på annat sätt, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget;

(b) inte själv ställa säkerhet i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; samt

(c) tillse att Koncernföretag efterlever bestämmelserna enligt (a) och (b) ovan, varvid på vederbörande Koncernföretag ska tillämpas det som gäller för Bolaget (med beaktande av att Koncernföretaget får motta sådan ansvarsförbindelse som Bolaget äger lämna enligt bestämmelse i (b) ovan).

Oavsett ovanstående ska Bolaget och Koncernföretag äga rätt att ställa säkerhet till tredje part, vilken säkerhet kan användas av sådan tredje part som säkerhet för Marknadslån som upptas av sådan tredje part.

11.5 **Upptagande av Marknadslån i andra Koncernföretag**

Bolaget ska tillse att annat Koncernföretag än Bolaget inte upptar Marknadslån.

11.6 **Upptagande till handel på Reglerad Marknad**

För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad åtar sig Bolaget att ansöka om upptagande till handel vid Nasdaq Stockholm, Sustainable Bonds List eller annan Reglerad Marknad

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

och att vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge det relevanta Lånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

11.7 **Tillhandahållande av Lånevillkor**

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

11.8 **Finansiella åtaganden**

Bolaget ska:

(a) inte uppta ny säkerställd skuld, om detta enligt Bolagets beräkning skulle innebära att andelen säkerställd skuld i förhållande till Koncernens redovisade totala tillgångar skulle överstiga femtio (50) procent. Med ny säkerställd skuld ska inte förstås refinansiering eller omläggning av utestående finansiering;

(b) publicera kvartals- och årsrapporter, upprättade enligt God Redovisningssed, på Bolagets hemsida, samt tillse att andel säkerställd skuld i förhållande till Koncernens redovisade totala tillgångar framgår av Bolagets publicerade kvartals- och årsrapporter;

(c) tillse att Koncernens räntetäckningsgrad inte är lägre än 1,5 vilket ska framgå av Bolagets publicerade kvartals- och årsrapporter enligt (b); samt

(d) tillse att Koncernföretag efterlever bestämmelserna enligt (a), varvid på vederbörande Koncernföretag ska tillämpas det som gäller för Bolaget.

12. UPPSÄGNING AV LÅN

12.1 Administrerande Institut ska (i) om så begärs skriftligt av en, eller gemensamt av flera, Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran (gemensamt) representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån, varvid Fordringshavare ska vid sådan begäran förete bevis om att denne eller dessa är Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån på aktuell Bankdag; eller (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte, skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (såsom tillämpligt) beslutar, om:

(a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet:

(i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och

(ii) inte varar längre än tre Bankdagar;

(b) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan, inte fullgör sina förpliktelser eller åtaganden enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån, under förutsättning att:

(i) rättelse är möjlig; och

(ii) Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom 20 Bankdagar från uppmaningen;

(c) Väsentligt Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning, om betalningsdröjsmålet varar 15 Bankdagar, allt under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 50 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta);

(d) Väsentligt Koncernföretag inte inom 20 Bankdagar efter den dag då det Väsentliga Koncernföretaget mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som det Väsentliga Koncernföretaget ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst SEK 50 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta);

(e) anläggningstillgångar som ägs av ett Väsentligt Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 10 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta) utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom 30 Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;

(f) Väsentligt Koncernföretag ställer in sina betalningar;

(g) Väsentligt Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande;

(h) Väsentligt Koncernföretag försätts i konkurs;

(i) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation;

(j) Väsentligt Koncernföretag (annat än Bolaget) ska försättas i tvångslikvidation (med undantag för frivillig likvidation av sådant Väsentligt Koncernföretag som inte sker på grund av att det relevanta Väsentliga Koncernföretags egna kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet eller insolvens);

(k) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag; eller

(l) Väsentligt Koncernföretags (annat än Bolagets) styrelse upprättar fusionsplan enligt vilket sådant Väsentligt Koncernföretag är överlåtande bolag och övertagande bolag är ett bolag utanför Koncernen.

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

12.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 12.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 12.1.

12.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstituten och Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) ifall en uppsägningsgrund som anges i punkt 12.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstituten är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 12.1 föreligger.

12.4 Bolagets skyldigheter att lämna information enligt föregående stycke gäller i den mån så kan ske utan att Bolaget överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med börs eller Reglerad Marknad där Koncernföretags aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.

12.5 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 12.1 ska varje Lån återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle ha återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen.

13. FORDRINGSHAVARMÖTE

13.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än en tiondel av Justerat Lånebelopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

13.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte så snart som praktiskt möjligt och i varje fall inte senare än fem (5) Bankdagar (eller sådan senare dag som kan fordras av tekniska eller administrativa skäl) efter att det mottagit en giltig begäran från Bolaget eller Fordringshavare, genom att sända en kallelse till varje Fordringshavare som är registrerad som sådan på Avstämningsdagen. Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnt meddelande.

13.3 Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.

13.4 Kallelsen enligt punkt 13.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för Fordringshavarmötet (inklusive eventuella beslutsförslag som tillhandahållits av en eller flera Fordringshavare), (iv) datum då en person måste vara registrerad som Fordringshavare för att kunna utöva sin rätt som sådan vid Fordringshavarmötet, 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.

13.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera Lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.

13.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.

13.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 4 (*Rätt att agera för Fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp. Administrerande Institut ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.

13.8 Vid Fordringshavarmöte äger Bolaget, Fordringshavare och Administrerande Institut, 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 Avstämningsdagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Administrerande Institut.

13.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 90 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:

(a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 7 (*Byte av Räntebas*)) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;

(b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 13;

(c) gäldenärsbyte; och

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

(d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.

13.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 13.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 50 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avståenden av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 7 (*Byte av Räntebas*) och ändringar enligt avsnitt 14 (*Ändringar av villkor m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.

13.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 13.9 och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).

13.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 13.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Vid händelse av ett andra Fordringshavarmöte enligt denna punkt 13.12, ska dagen för begäran om ett andra Fordringshavarmöte enligt punkt 13.1 anses vara dagen då beslutsförhet saknades. Kravet på beslutsförhet i punkt 13.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut fattas i de ärenden för vilka beslutsförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte.

13.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.

13.14 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.

13.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.

13.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet och oavsett om och hur de har röstat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har röstat för ett beslut ska inte vara ansvarig för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.

13.17 På Administrerande Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger sammanlagt Nominellt Belopp för samtliga MTN som ägs av Koncernföretag på sådan Bankdag som anges i punkt 12.1 samt relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av MTN. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av ett Koncernföretag.

13.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

14. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.

14.1 Bolaget och Emissionsinstituten får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.

14.2 Bolaget och Administrerande Institut får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.

14.3 Anlitande av Emissionsinstitut ska ske genom överenskommelse mellan Bolaget, aktuellt institut och Emissionsinstituten, och får ske utan Fordringshavares medgivande. Emissionsinstitut kan frånträda som

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

sådant, dock att Administrerande Institut med avseende på visst Lån inte får avträda med mindre än att ett nytt Administrerande Institut utses i dess ställe.

14.4 Bolaget och Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justeringar i Lånevillkoren och genomföra sådana ändringar i Lånevillkoren i enlighet med vad som framkommer av avsnitt 7 (*Byte av Räntebas*), vilka blir bindande för de som omfattas av Lånevillkoren.

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

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

14.7 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos Euroclear Sweden (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 11.7.

14.8 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 14 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 11.7.

15. PRESKRIPTION

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

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

16. MEDDELANDEN

16.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.

16.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket (eller motsvarande register för utländska Emissionsinstitut) på Avstämningsdagen.

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

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

17. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.

17.1 I fråga om de på Emissionsinstituten ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande Emissionsinstitut själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.

17.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.

17.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 17.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

17.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av LKF.

18. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

18.1 Svensk rätt ska tillämpas på Lånevillkoren och samtliga icke kontraktuella förpliktelser som uppkommer i samband med tillämpning av Lånevillkoren.

18.2 Tvist ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Stockholm den 6 september 2024

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)

Signed by:
744F6206659449E...

Namn:
Thomas Holm

Signed by:
F28827AD96B2495...

Namn:
Staffan Unge

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

BILAGA 1

MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

SLUTLIGA VILLKOR
för lån nr [•]
under LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) (”Bolaget”)
svenska MTN-program

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den [10 september 2020 / 17 september 2021 / 9 september 2022 / 8 september 2023 / 6 september 2024] för ovan nämnda MTN-program, samt jämte nedan angivna Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 6 september 2024 för MTN-programmet (”**Grundprospektet**”) jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för det MTN-programmet i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 (”**Prospektförordningen**”). Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Detta dokument utgör de Slutliga Villkoren för Lån nr [•] och har utarbetats i enlighet med Prospektförordningen och ska läsas tillsammans med Grundprospektet och eventuella tillägg därtill för att inhämta all relevant information. Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, dess eventuella tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och dess eventuella tilläggsprospekt. Bolagets Gröna Ramverk, Grundprospektet samt eventuella tilläggsprospekt finns att tillgå på handelsfastigheter.se.
[Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [datum], varvid Lånebeloppet höjts med [SEK/EUR] [belopp i siffror] från [SEK/EUR] [belopp i siffror] till [SEK/EUR] [belopp i siffror].]

ALLMÄNT

1.	**Lånenummer:** (i) Tranchbenämning	[•] [•]
2.	**Lånebelopp:** (i) för Lånet: (ii) för denna tranch:	 [•] [•]
	[(iii) tidigare tranch(er):]	[•]
3.	**Pris per MTN:**	[•] % av Nominellt Belopp [plus upplupen ränta från och med [*infoga datum*], *om tillämpligt*]
4.	**Valuta:**	[SEK/EUR]
5.	**Nominellt Belopp:**	[SEK/EUR] [•]*(Lägst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK.)*
6.	**Lånedatum:**	[•]
7.	**Startdag För Ränteberäkning:**	[Ej tillämpligt][•]
8.	**Likviddag:**	[•]
9.	**Återbetalningsdag:**	[•]
10.	**Räntekonstruktion:**	[Fast Ränta] [Rörlig Ränta (FRN)]
11.	**Belopp på vilket ränta ska beräknas:**	[Nominellt Belopp/[•]]

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

12.	**Fast Ränta:**	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
	(i) Räntesats:	[•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
	(ii) Ränteperiod:	Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag
	(iii) Ränteförfallodag(ar):	[Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•] (*Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod*)
	(iv) Dagberäkningsmetod:	30/360
	(v) Riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”MTN med fast ränta” i Grundprospektet.
13.	**Rörlig Ränta (FRN):**	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
	(i) Räntebas:	[•]-månader [STIBOR/EURIBOR] [Den [första]/[sista] kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR]/[EURIBOR] och [•]-månader [STIBOR]/[EURIBOR].]
	(ii) Räntebasmarginal:	[+/-][•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
	(iii) Räntebestämningsdag:	[Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [•]
	(iv) Ränteperiod	Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag
	(v) Ränteförfallodagar:	Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den [•] och sista gången den [•]
	(vi) Dagberäkningsmetod:	Faktisk/360
	(vii) Riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”MTN med rörlig ränta” i Grundprospektet.

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

ÅTERBETALNING

14.	**Belopp till vilket MTN ska återbetalas vid den slutliga Återbetalningsdagen:**	100 % av [Nominellt Belopp/[•]]
15.	**MTN med frivilliga förtida återbetalningsmöjligheter för Bolaget före Återbetalningsdagen:**	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
	(i) Tidpunkter för återbetalning:	[•]
	(ii) Pris per MTN vid återbetalning:	[•] % av [Nominellt Belopp/[•]]
	(iii) Minsta Nominella Belopp som får återbetalas per MTN:	[•]
	(iv) Högsta Nominella Belopp som får återbetalas per MTN:	[•]
	(v) Frister:	[•]
16.	**MTN med frivilliga förtida återbetalningsmöjligheter för Fordringshavare före Återbetalningsdagen:**	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
	(i) Tidpunkter för återbetalning:	[•]
	(ii) Pris per MTN vid återbetalning:	[•]
	(iii) Frister:	[•]

ÖVRIGT

17.	**Gröna obligationer**	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf, om tillämpligt, specificera enligt nedan*) [Gröna Ramverket daterat den [•] gäller för detta Lån. Brott mot denna punkt 17 (*Gröna obligationer*) utgör inte uppsägningsgrund enligt punkt 12.1 (b) i Allmänna Villkor]
	(i) Riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorn ”Risker relaterade till gröna obligationer” i Grundprospektet.
18.	**Upptagande till handel på Reglerad Marknad:**	[Tillämpligt/Ej tillämpligt]
	(i) Reglerad Marknad:	[Nasdaq Stockholm] [Sustainable Bonds List] [specificera reglerad marknad]
	(ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel:	[•]
	(iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel:	[•]
	(iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel:	[Specificera/Ej tillämpligt]
19.	**Intressen:**	[Specificera/Ej tillämpligt] *(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas)*

DocuSign Envelope ID: 2AB0D676-C352-4F2D-A352-A4F3F71540A4

20.	**Kreditbetyg för Lån:**	[Specificera/Ej tillämpligt]
21.	**Beslut till grund för upprättandet av emissionen:**	I enlighet med Grundprospektet [Infoga annat datum om beslut om emission tagits vid annat tillfälle]
22.	**Information från tredje man:**	[Informationen i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje part har återgetts korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. (Ange vilken information som kommer från tredje part tillsammans med källa.)/Ej tillämpligt]
23.	**Uppskattat tillfört nettobelopp:**	[SEK/EUR] [•] [minus transaktionskostnader och avgifter]
24.	**Användning av nettobelopp/likvid:**	[Finansiera den löpande verksamheten som Bolaget bedriver] [I enlighet med det Gröna Ramverket som följer av punkt 17.][•][Specificera]
25.	**Utgivande Institut:**	[Nordea Bank Abp]/[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial]/[Swedbank AB (publ)][•][Specificera]
26.	**Administrerande Institut:**	[Nordea Bank Abp]/[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial]/ [Swedbank AB (publ)][•][Specificera]
27.	**ISIN:**	SE[•]

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

Stockholm den [•]

LSTH SVENSKA HANDELSFASTIGHETER AB (PUBL)