

# CATENA

## Catena AB (publ)

### Grundprospekt

Program för icke säkerställda  
Medium Term Notes

**Rambelopp 5 000 000 000 SEK  
eller motvärdet därav i EUR eller NOK**

---

Ledarbank och Emissionsinstitut

**Swedbank**

Emissionsinstitut

**Danske Bank**

**SEB**

---

**31 maj 2021**

Grundprospektet godkändes av Finansinspektionen den 31 maj 2021 och är giltigt i 12 månader från detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Grundprospektet inte längre är giltigt.

## VIKTIG INFORMATION

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") har upprättats av Catena AB (publ), org.nr 556294-1715 ("Bolaget") och innehåller information om Bolagets program för Medium Term Notes ("MTN") i svenska kronor ("SEK"), euro ("EUR") eller norska kronor ("NOK") med en löptid om lägst ett (1) år och ett nominellt belopp per obligation som inte får understiga 100 000 EUR (eller motsvarande belopp i SEK eller NOK) ("MTN-programmet"). Grundprospektet ska läsas tillsammans med de slutliga villkor som upprättats för varje utgivet lån samt eventuella tillägg till Grundprospektet och andra handlingar som införlivas genom hänvisning. MTN-programmet riktar sig inte till personer vars deltagande skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som Bolaget vidtagit under svensk rätt. Referenser till "Catena" respektive "Koncernen" avser i Grundprospektet Bolaget och dess dotterbolag om inget annat anges.

Grundprospektet har upprättats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Grundprospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner Grundprospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet, och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvalitén på de värdepapper som avses i Grundprospektet

Grundprospektet ska läsas tillsammans med samtliga dokument som införlivats genom hänvisning, slutliga villkor ("Slutliga Villkor") för varje nyemitterat lån ("Lån") samt eventuella tillägg till Grundprospektet.

Investerare får endast förlita sig på informationen i Grundprospektet samt eventuella tillägg till detta Grundprospekt. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Grundprospektet. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget eller Emissionsinstitutet och ingen av dem ansvarar för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distribution av Grundprospektet, eller några transaktioner som genomförs med anledning av MTN-programmet, ska anses innebära att informationen i Grundprospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte har förekommit någon förändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag. Bolaget har en skyldighet och kommer att offentliggöra tillägg till Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter som kan påverka bedömningen av värdepapperen.

MTN är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför utvärdera lämpligheten av en investering i MTN mot bakgrund av sina egna förutsättningar. Varje investerare bör särskilt: (a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en ändamålsenlig utvärdering av (i) MTN, (ii) möjligheter och risker i samband med en investering i MTN samt (iii) informationen som finns i, eller är införlivad genom hänvisning till, Grundprospektet eller eventuella tillägg; (b) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att, mot bakgrund av sin egen finansiella situation, kunna utvärdera en investering i MTN samt den inverkan som en sådan investering kommer att ha på investerarens totala investeringsportfölj; (c) ha tillräckliga finansiella medel och likvida tillgångar för att kunna bära de risker som en investering i MTN medför, inbegripet då lånebelopp eller ränta betalas i en eller flera valutor eller då valutan för lånebelopp eller ränta avviker från investerarens valuta; (d) till fullo förstå villkoren för MTN och vara väl förtrogen med beteendet hos relevanta index och finansiella marknader; samt (e) vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av finansiell rådgivare) möjliga scenarion för ekonomiska, räntenivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen och möjligheterna att bära riskerna.

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

Faktorer som kan medföra att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar bland annat de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i Grundprospektet gäller endast per dagen för Grundprospektets offentliggörande. Varken Bolaget eller Emissionsinstitutet lämnar några utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning. Erbjudanden av MTN riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare grundprospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet får inte distribueras i något land där distribution eller erbjudanden kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant land. Förvärv av MTN som emitteras i enlighet med Grundprospektet i strid med ovanstående kan anses som ogiltigt.

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

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

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

1.	BESKRIVNING AV MTN-PROGRAMMET .....	1
2.	RISKFÄKTORER .....	5
3.	ÖVERSIKT .....	10
4.	INFORMATION OM BOLAGET .....	12
5.	FINANSIELL INFORMATION.....	15
6.	LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION .....	16
7.	ALLMÄNNA VILLKOR OCH MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR .....	18
8.	INFORMATION SOM INFÖRLIVATS GENOM HÄNVISNING SAMT HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION .....	42
9.	ADRESSER .....	43

# 1. BESKRIVNING AV MTN-PROGRAMMET

---

*Nedanstående beskrivning av MTN-programmet innehåller endast en allmän beskrivning av programmet och är inte en sammanfattning av Grundprospektet. Informationen är därför kortfattat och förenklad i syfte att lyfta fram vissa huvuddrag och gäller med förbehåll för övriga delar av informationen i Grundprospektet. För beskrivning av innebörden av använda definitioner se Allmänna Villkor för MTN under avsnitt 7.*

## BESKRIVNING AV MTN-PROGRAMMET

### Allmänt

Detta MTN-program utgör en ram under vilken Bolaget har möjlighet att löpande uppta MTN i SEK, EUR eller NOK med en löptid om lägst ett år och inom ett vid varje tid högsta utestående belopp om 5 000 000 000 SEK (eller motsvarande belopp i EUR eller NOK).

MTN upptas genom utgivande av fritt överlåtbara löpande skuldebrev. Varje MTN representeras av valörer om minst 100 000 EUR (eller motsvarande belopp i SEK eller NOK). Alternativt representeras MTN av en annan högre valör som överenskomms mellan Bolaget och Emissionsinstitut.

Under MTN-programmet kan Bolaget emittera MTN som löper med fast eller rörlig ränta. Ränteberäkningar utförs i förekommande fall av Emissionsinstitut på uppdrag av Bolaget.

Avkastningen på en MTN är en funktion av det pris till vilken MTN förvärvas, den räntesats som gäller för MTN samt eventuellt courtage eller annan kostnad för förvärv av MTN. För samtliga MTN som ges ut under MTN-programmet ska Allmänna Villkor gälla. Allmänna Villkor för MTN återges under avsnitt 7. Därjämte ska för varje MTN kompletterande Slutliga Villkor gälla tillsammans med Allmänna Villkor. Allmänna Villkor och Slutliga Villkor för MTN som erbjuds allmänheten inges till Finansinspektionen och kommer att offentliggöras samt finnas tillgängliga på Bolagets huvudkontor i elektroniskt format samt i pappersformat samt på Bolaget webbplats, [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se).

MTN utgivna under MTN-programmet och därtill hörande dokumentation ska styras av och tolkas i enlighet med svensk rätt. Värdepapperen är utgivna i enlighet med tillämpliga bestämmelser i aktiebolagslagen (2005:551) och lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Beslut om att etablera MTN-programmet fattades av Bolagets styrelse den 18 februari 2021.

### Form för MTN

MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Utgivning, clearing, avveckling och registerhållning av MTN (i) i SEK och EUR hanteras av Euroclear Sweden såsom VP-central, och (ii) i NOK hanteras av Verdipapirscentralen ASA ("VPS") såsom VP-central. Slutliga Villkor innehåller det från Euroclear Sweden respektive VPS erhållna internationella numret för värdepappersidentifiering, ISIN (International Securities Identification Number).

### Status för MTN

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

### Upptagande till handel på reglerad marknad

För Lån där det anges i Slutliga Villkor att upptagande till handel på reglerad marknad ska ske, kommer ansökan om inregistrering ske vid Nasdaq Stockholm enligt vad som anges i Slutliga Villkor. Marknadsplatsen kommer efter ansökan om inregistrering göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att MTN registreras.

### Gröna MTN

Bolaget har etablerat ett ramverk för grön finansiering vilket kommer finnas tillgängligt på Bolagets webbplats, [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se), och som återger vilka villkor som gäller för gröna lån. Ramverket kommer ge Catena möjligheten att emittera gröna lån under MTN-programmet, med tillägget att emissionslikviden enbart ska användas för finansiering eller refinansiering av de projekt och tillgångar som omfattas av ramverket. Ramverket har utvecklats

i linje med branschstandarden Green Bond Principles 2018 och kommer genomgå en oberoende utvärdering. Ramverket kommer från tid till annan kunna uppdateras men det ramverk som är gällande vid emissionsdagen för ett visst Lån kommer alltså gälla för sådant Lån, oavsett ändringar i ramverket efter emissionsdagen. En händelse som innebär att villkoren under det gröna ramverket inte kan leva upp till ett specifikt grönt lån under lånets löptid kan inte resultera i en uppsägning (event of default) och inte heller ge investerare rätt till förtida inlösen eller övrig kompensation.

### **Kostnader**

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagandet till handel såsom kostnader för framtagande av Grundprospektet, börsregistrering, dokumentation, avgifter till Euroclear Sweden etc.

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

Försäljning sker genom att Emissionsinstitut erhåller ett emissions- och försäljningsuppdrag. Likvid mot leverans av värdepapper sker genom Emissionsinstituts försorg i Euroclear Swedens samt VPS:s system. Köp och försäljning av MTN på andrahandsmarknaden sker, om tillämpligt, över den marknadsplats som MTN är noterade på.

Det initiala priset på ett lån under MTN kan inte uppges i förväg utan prissätts enligt gällande marknadsförutsättningar vid den tidpunkten. Marknadspotentialen på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag.

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

### **Struktur och kassaflöde**

Likviden som erlaggs vid utgivande av MTN under MTN-programmet tillförs Bolaget och finansieras av Bolaget direkt eller genom dotterbolag indirekt ägda fastigheter och av Bolaget bedrivna verksamhet.

De medel som tillförs genom utgivande av MTN under MTN-programmet kommer omedelbart att tillföras Bolaget. Kassaflödet från respektive fastighet i form av hyresintäkter kommer att utnyttjas för ränta och återbetalning av MTN.

### **Beskrivning av ränta och förtida inlösen m.m.**

Nedan följer en kort beskrivning av vanliga konstruktioner och termer som förekommer i Allmänna Villkor och Slutliga Villkor och som tillämpas vid utgivande av MTN under MTN-programmet. Konstruktion av varje MTN framgår av respektive Slutliga Villkor. För utförligare beskrivning av räntan hänvisas till Allmänna Villkor under avsnitt 7.

#### **Räntekonstruktioner**

Enligt Allmänna Villkor finns möjlighet att utge MTN med olika räntekonstruktioner. Aktuell ränta för utgiven MTN specificeras i Slutliga Villkor. MTN utgivna inom ramen för detta MTN-program emitteras dock alltid med någon av följande räntekonstruktioner:

##### Lån med fast ränta

Om Lån i SEK eller EUR är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (men exklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med (och inklusive) Återbetalningsdagen.

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

Ränta beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor.

##### Lån med rörlig ränta (FRN)

Om Lån i SEK eller EUR är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (men exklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med (och inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod bestämmas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period.

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag för Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod bestämmas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningdag och upplyses till IPA och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period.

Ränta beräknas enligt den Dagberäkningsmetoden som anges i Slutliga Villkor.

## **Räntebas för rörlig ränta**

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

”STIBOR” är (a) den årliga räntesats som dagligen administreras, beräknas och distribueras av Swedish Financial Benchmark Facility (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) och som omkring kl. 11.00 aktuell dag publiceras på informationssystemet Thomson Reuters sida ”STIBOR=Q” (eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för depositioner i SEK under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av 100 000 000 SEK för den relevanta Ränzteperioden; eller (c) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten a) och endast en eller ingen sådan kvotering ges under punkten b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK på internbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränzteperioden.

”EURIBOR” är (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 aktuell dag anges på Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i EUR under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av 10 000 000 EUR för den relevanta Ränzteperioden; eller (c) om ingen sådan räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i EUR för den relevanta Ränzteperioden.

”NIBOR” är (a) den årliga räntesats som omkring kl. 12:00 (norsk tid) på aktuell dag anges på Reuters sida NIBR (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i NOK under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av de räntesatser som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av 100 000 000 NOK för den relevanta Ränzteperioden; eller (c) ingen räntesats anges enligt punkten (a) och ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i NOK för den relevanta Ränzteperioden.

Ränta som betalas på MTN emitterade under MTN-programmet kan beräknas med hjälp av STIBOR (som tillhandahålls av Swedish Financial Benchmark Facility AB, ett helägt dotterbolag till Global Rate Set Systems), EURIBOR (som tillhandahålls av European Money Market Institute) och NIBOR (som tillhandahålls av Norske Finansielle Referanser).

Vid tidpunkten för utgivandet av Grundprospektet är inte Swedish Financial Benchmark Facility AB eller Norske Finansielle Referanser registrerade i register över administratörer och referensvärden, tillhandahållet av ESMA i enlighet med artikel 36 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 (”Benchmarkförordningen”). Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännandet av detta Prospekt, är övergångsbestämmelserna i artikel 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga, enligt vilka Swedish Financial Benchmark Facility AB ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering. European Money Market Institute är registrerat i sådant register.

## **Dagberäkningsmetod**

Dagberäkningsmetod är vid beräkningen av ett belopp för viss beräkningsperiod, den beräkningsgrund som anges i Slutliga Villkor samt, 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, eller om beräkningsgrunden ”Faktisk/360” anges som tillämplig ska beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

## **Återbetalning och återköp**

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

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.

**Förtida inlösen**

Rätt till förtida inlösen av MTN föreligger om (a) aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på den Reglerade Marknaden vid Nasdaq Stockholm, eller (b) en händelse, eller serie av händelser inträffar som leder till att en fysisk eller juridisk person, själv eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden 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. I övrigt hänvisas till Allmänna Villkor under avsnitt 7.

## 2. RISKFAKTORER

---

*Detta avsnitt innehåller riskfaktorer som är väsentliga för Koncernen och MTN. Riskerna är organiserade i fem huvudkategorier, med efterföljande underkategorier. De riskfaktorer som bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Om en riskfaktor kan kategoriseras i mer än en kategori visas en sådan riskfaktor endast en gång och i den mest relevanta kategorin för en sådan riskfaktor. Samtliga investerare uppmanas att noga överväga riskerna innan investeringsbeslut fattas. Riskerna som anges kan ge upphov till försämrad förmåga för bolaget att leva upp till villkoren under MTN-programmet.*

*Bedömningen av respektive riskfaktors väsentlighet, baserat på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av riskens, om den inträffar, negativa effekter, indikeras genom att riskfaktorerna har graderats utefter skalan hög, medelhög, låg.*

### RISKER RELATERADE TILL BOLAGET

#### Risker relaterade till fastighetsvärdet

Catena redovisar sitt fastighetsinnehav till dess bedömda marknadsvärde. Värderingen av fastigheterna har direkt och betydande påverkan på såväl Bolagets resultat som nyckeltal. Bolagets tillgångar utgörs till största del av de fastigheter som ägs av Koncernen. Bolagets fastighetsbestånd består av logistikfastigheter belägna vid viktiga transportleder och befolkningscentra i huvudsak i södra och mellersta Sverige. Det redovisade värdet uppgick den 31 mars 2021 till 20 602 MSEK.

Värdet på fastigheter påverkas av många faktorer, dels fastighetsspecifika såsom hyresnivå, uthyrningsgrad, miljöpåverkan och driftskostnader, dels geografiska och dels makroekonomiska faktorer såsom konjunktur, sysselsättning, inflation och hur fastighetsmarknaden i stort värdesätts i förhållande till andra tillgångar. Värdet påverkas även av Bolagets egen förmåga att, genom förändring och förädling av fastigheter samt avtals- och kundstruktur, höja fastigheternas marknadsvärde. Det är främst efterfrågan på lokaler som styr hyresnivåerna, vilket i sin tur styrs av tillväxten på olika delmarknader. En konjunkturedgång eller pressade hyresnivåer på grund av överproduktion kan leda till ökade av- och omflyttningar med ökade vakanser samt fallande hyror som följd.

Om ny-, till- eller ombyggnadsprojekt blir dyrare än beräknat, inte är uthyrt vid färdigställandet eller blir försenade påverkas såväl värdering som kassaflöde negativt. Om värdet på Koncernens fastigheter sjunker, vilket föranleder en nerskrivning av fastigheternas värde, kan det leda till en rad olika negativa konsekvenser, exempelvis överträdelse av något av Bolagets finansieringsavtal, vilket i sin tur kan leda till att sådana finansieringsavtal förfaller tidigare och följaktligen påverka Koncernens likviditet negativt. Catena bedömer att riskerna relaterade till fastighetsvärdet utgör risker av hög betydelse.

#### Risker relaterade till hyresintäkter och vakans

Hyresintäkterna är avgörande för kassaflödet för den löpande verksamheten och har stor påverkan på såväl resultat, nyckeltal samt värdering av Bolagets fastigheter. Den största delen av Bolagets intäkter kommer från hyresintäkter och de totala hyresintäkterna uppgick för 2020 till 1 263,9 MSEK. Den genomsnittliga löptiden för Bolagets hyreskontrakt uppgick per den 31 mars 2021 till 5 år och vid samma tidpunkt var uthyrningsgraden 93,9 procent.

Uthyrningsgraden styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättning. Förändringar i dessa faktorer kan påverka såväl uthyrningsgrad som hyresnivåer. När en hyresgäst flyttar ut finns risk för att det tar tid innan en ny hyresgäst flyttar in, vilket påverkar såväl hyresintäkter som kassaflöde. I de flesta fall krävs dessutom större eller mindre anpassningar av lokalerna innan en ny hyresgäst flyttar in.

Per den 31 mars 2021 uppgick antalet hyreskontrakt till 484. Vid samma tillfälle stod de tio största hyresgästerna för 46,6 procent av hyresintäkterna, 47 procent av intäkterna kom från handelsföretag, 44 procent av intäkterna kom från logistikföretag och 4 procent från industriföretag. Färre och större hyresgäster, en koncentration av hyresgäster i samma bransch, korta hyresavtal, en koncentration av hyresavtal med liknande utgångsdatum eller en kombination därav, kan öka Koncernens exponering för högre vakansgrader eller minskade hyresintäkter. Om en eller flera av Koncernens största hyresgäster inte förnyar eller förlänger ett hyresavtal som gått ut, kommer detta resultera i minskade hyresintäkter. Minskade hyresintäkter leder till sämre finansiell ställning för Bolaget.

Hyresintäkterna är beroende av utvecklingen av nuvarande marknadshyror. En långsiktig nedåtgående trend i marknadshyror påverkar Koncernens hyresintäkter negativt och en lågkonjunktur ökar risken för vakanta fastigheter. Catena bedömer att riskerna relaterade till hyresintäkter och vakans utgör risker av medelhög betydelse.



## **Transaktionsrelaterade risker**

Bolaget har som mål att fortsätta växa, vilket kräver investeringar i såväl nya som befintliga fastigheter. Vid förvärv av fastigheter utgörs risken främst av oväntade vakanser eller kostnader som uppkommer i fastigheten efter förvärvet och som inte är reglerade i förvärvsavtalet. Om ny-, till- eller ombyggnadsprojekt blir dyrare än beräknat, inte är uthyrda vid färdigställandet eller blir försenade, påverkas såväl värdering som kassaflöde negativt.

Catena förvärvar en del fastigheter i bolagsform. Under 2020 förvärvades sex fastigheter via bolag. Historiska beslut och åtgärder liksom den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka Catenas resultatutveckling. Vid samtliga av Bolaget förvärvade fastigheter och bolag kan risker uppstå som är hänförliga till säljaren av fastigheten. En säljare kan exempelvis uppleva ekonomiska svårigheter och därför inte ha förmågan att betala ersättning i samband med eventuella garantikrav.

När Bolaget ingår avtal om fastighetsförvärv finns det även en risk att Bolaget inte i förväg säkerställer att Koncernen kommer att ha tillräcklig finansiering för förvärvet. Det finns en risk i samband med dessa förvärv att finansiering inte kan erhållas. Om Bolaget tvingas sälja av fastigheter för att finansiera sina förvärv finns det risk för att fastigheternas försäljningspris blir lägre än önskat, vilket kan leda till en förlust för Bolaget och samtidigt påverka Bolagets kassaflöde negativt. Catena bedömer att riskerna relaterade till transaktioner utgör risker av låg betydelse.

## **Risker relaterade till kostnader för drift och underhåll**

Kostnader för drift och underhåll som ökar mer än vad Catena kompenseras för genom avtalade hyror, kan påverka resultatet. Drifts- och underhållskostnader uppstår främst för att underhålla fastigheter eller underhålla och modernisera gamla fastigheter. Eftersom Bolaget är ett fastighetsbolag är kostnader för drift och underhåll oundvikliga. Under räkenskapsåret 2020 uppgick Bolagets drifts- och underhållskostnader till totalt 129,1 MSEK.

Drifts- och underhållskostnaderna består främst av kostnader för el, städning, vatten, sophantering, värme, reparation och underhåll. Kostnaderna varierar beroende på säsong. Det första och fjärde kvartalets driftnetto är oftast lägre, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning samt snöröjning och sandning.

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. Kostnader kan även uppkomma 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 påverka Koncernens fastigheters attraktionskraft negativt, kräva betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda samt minska uthyrningsgraden och hyresintäkterna. Det kan resultera i oförutsedda kostnader som är väsentliga för Bolaget. Catena bedömer att riskerna relaterade till kostnader för drift och underhåll utgör risker av låg betydelse.

## **FINANSIELLA RISKER**

### **Likviditets- och refinansieringsrisk**

Likviditetsrisk föreligger om Catena inte förmår att fullgöra sina betalningsåtaganden på grund av brist på likvida medel eller att de kan fullgöras endast genom upplåning till avsevärt högre kostnad än normalt alternativt genom att tillgångar måste avyttras till pris under marknadsnivå. Refinansieringsrisk innebär att kostnaden är högre och/eller finansieringsmöjligheterna är begränsade när förfallna lån ska refinansieras.

Räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2021 till 10 524,6 MSEK. Av de räntebärande skulderna bestod 69 MSEK av bankfinansiering, 19 MSEK av säkerställda obligationer (inklusive 4 procent i danska realkreditsystemet) samt 12 MSEK av certifikat. Belåningsgraden brutto uppgick till 51,1 procent och netto med avdrag för kassa till 49,7 procent. Vidare, om fordran på 1 080 MSEK kopplad till på balansdagen genomförd och riktad emission antas som kassa uppgår nettobelåningsgraden till 44,4 procent. Bolaget är således beroende av att kunna erhålla extern belåning för att kunna refinansiera existerande finansiering när den förfaller till betalning samt att kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis förvärv av fastigheter.

Det finns en risk att Bolaget inte klarar av att återbetala skulder när de förfaller, vilket bland annat kan bero på att Koncernen inte förmår generera tillräckligt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Ökade kostnader eller minskade finansieringsmöjligheter innebär risker för Bolagets finansiella ställning och/eller dess möjlighet att infria sina finansiella åtaganden. En sådan ökad belåningsgrad innebär risk avseende Bolagets fullgörande av förpliktelseerna avseende MTN. Oron på kreditmarknaderna under de senaste åren visar hur förutsättningarna för och

tillgången till krediter snabbt kan förändras. Om Bolaget inte kan förlånga eller ta upp nya lån eller om villkoren är väldigt oförmånliga begränsas möjligheterna för att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer. Catena bedömer att riskerna relaterade till likviditet och refinansiering utgör risker av medelhög betydelse.

### **Ränterisk**

Ränterisk är risken att värdet på tillgångar och skulder förändras på ett ofördelaktigt sätt när räntenivåer ändras. Ränterisk uppstår om tillgångar, skulder och derivat inte har en löptidsmatchning. För Bolaget ofördelaktiga ränteändringar kan påverka Bolagets resultat negativt. Utöver eget kapital finansieras Koncernens verksamhet huvudsakligen genom lån från kreditinstitut men också av obligationer, realkreditobligationer och företagscertifikat. Koncernens räntebärande skulder per den 31 mars 2021 uppgick till 10 524,6 MSEK med en genomsnittsränta om 2,3 procent inklusive kostnad för derivatinstrument och lånelöften. Räntekostnaderna, inklusive kostnad för räntederivat, kreditavtal med mera, är Bolagets enskilt största kostnadspost. För Bolaget ofördelaktiga förändringar i räntenivåer får stor negativ inverkan på såväl Bolagets kassaflöde som resultat och nyckeltal. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid för lånen. Catena bedömer att riskerna relaterade till ränterisk utgör risker av medelhög betydelse.

## **LEGALA OCH POLITISKA RISKER SAMT RISKER RELATERADE TILL OMVÄRLDSFAKTORER**

### **Miljörisker**

Huvudregeln enligt svensk lagstiftning är att antingen nuvarande eller tidigare verksamhetsutövare är ansvarig för sanering av en förorenad egendom. Koncernen bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet i enlighet med miljöbalken (1998:808). Det kan emellertid finnas eller tidigare ha funnits hyresgäster på fastigheterna som ägs direkt eller indirekt av Koncernen som bedriver eller har bedrivit verksamhet som kräver tillstånd i enlighet med miljöbalken, det vill säga verksamhetsutövare.

Om ingen verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta sanering av en förorenad egendom, kan den som har förvärvat fastigheten hållas ansvarig för saneringen om förvärvaren vid förvärvet kände till eller vid tiden borde ha upptäckt föroreningarna. Koncernen äger 121 fastigheter, med ett totalt fastighetsvärde om 20 602 MSEK, vilket innebär att anspråk under vissa omständigheter kan riktas mot Koncernen för sanering eller efterbehandling på grund av förekomst av eller misstankar för förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att se till att fastigheten är i sådant skick som krävs enligt miljöbalken. Skulle detta inträffa kan det bli kostsamt för Koncernen.

Tidigare verksamhetsutövare eller fastighetsägare kan ha genomfört efterbehandling av en fastighet på ett acceptabelt sätt som krävs för användningen av fastigheten vid den tidpunkten. Som ett resultat av att fastighetens användning förändrats till bostäder eller kontor kan kraven för Koncernen vara högre, vilket innebär att Koncernen kan få höga kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda fastigheten för ändamålet.

Miljörisker kan leda till ökade kostnader, svårigheter att exploatera fastigheter eller svårigheter att avyttra fastigheter. Det kan således påverka Koncernens verksamhet eller finansiella ställning negativt. Catena bedömer att riskerna relaterade till miljörisker utgör risker av låg betydelse.

### **Ändrad lagstiftning**

Grundprospektet samt Allmänna Villkoren och mallen för Slutliga Villkor för MTN är framtagna i enlighet med svensk rätt per datumet för Grundprospektet. Risk finns avseende den inverkan som möjliga ändringar av svensk eller utländsk lagstiftning, eller ändring av rättspraxis eller administrativ praxis kan få efter utgivandet av MTN.

Benchmarkförordningen trädde i kraft den 1 januari 2018 och reglerar tillhandahållandet av referensräntor och hur referensräntor bestäms. Benchmarkförordningen har endast tillämpats under en kort tidsperiod och dess effekter kan inte bedömas fullt ut.

För MTN som utges med rörlig ränta bestäms ränta, enligt de Allmänna Villkoren, bland annat utifrån en referensränta, antingen STIBOR, EURIBOR eller NIBOR, och dessa utgör referensvärden enligt Benchmarkförordningen.

Det finns en risk att Benchmarkförordningen kan komma att påverka en referensränta som tillämpas på en viss MTN. Det kan leda till ökade administrativa kostnader och ökade regulatoriska risker, vilket kan leda till att aktörer framöver inte medverkar vid bestämningen av referensräntor eller att viss referensränta upphör att publiceras. Catena bedömer att riskerna relaterade till ändrad lagstiftning utgör risker av låg betydelse.

### **Risker relaterade till Covid-19**

Den pågående pandemi som Covid-19 medfört har, och kommer med största sannolikhet fortsätta att, utgöra en risk för Koncernens verksamhet samt påverka flertalet av de övriga riskfaktorer som anges i detta avsnitt. Effekterna av Covid-19 kan påverka Bolagets hyresgäster, vilket i sin tur kan påverka Bolaget genom ökade vakanser och minskade hyresintäkter för Koncernen (se riskfaktor ”Risker relaterade till hyresintäkter och vakans”). Det finns även en risk att

effekterna av Covid-19 kan resultera i en negativ effekt på värdet av Koncernens logistikfastigheter (se riskfaktor ”Risker relaterade till fastighetsvärdet”). En ökad finansiell osäkerhet till följd av spridningen av Covid-19 kan också försämra tillgängligheten till finansiering (se riskfaktor ”Likviditets- och refinansieringsrisk”).

Under 2020 lämnades hyresrabatter och övrigt stöd till hyresgäster om netto cirka 0,8 MSEK. Riksdagen har beslutat kring fortsatta hyresstöd för perioden januari till mars 2021. Några hyresstöd för 2021 har ännu inte lämnats då det först kan sökas från den 3 maj 2021. Det är ytterst svårt att förutse hur pandemin kommer att utvecklas framöver och vilka implikationer detta kommer få på Koncernens verksamhet och resultat. Det är möjligt att ytterligare hyresrabatter kan komma att lämnas, att hyresintäkterna minskar samt att Koncernen i övrigt påverkas av en orolig kapitalmarknad. Catena bedömer att riskerna relaterade till Covid-19 utgör risker av låg betydelse.

## **RISKER RELATERADE TILL MTN UTGIVNA UNDER MTN-PROGRAMMET**

### **Risker med icke säkerställda MTN**

I Bolagets låneavtal finns i regel finansiella åtaganden för Bolaget och dess dotterbolag, exempelvis avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheter som ägs av Koncernen. Räntebärande skulder uppgick per den 31 mars 2021 till 10 524,6 MSEK. Finansieringen är i sin helhet säkerställd med pant i fastigheter, direkt eller indirekt genom säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag med vidhängande pant. I vissa fall är även dotterföretagens aktier pantsatta och borgen lämnad av moderbolag. Sådana säkerställda lån utgör normalt en prioriterad fordran på låntagaren, vilket innebär att långgivaren får betalt ur låntagarens tillgångar innan andra borgenärer, vid gäldenärens potentiella konkurs. MTN är inte säkerställda i Bolagets tillgångar och Fordringshavarna är därmed oprioriterade borgenärer. Borgenärer som har säkerställda fordringar, exempelvis fordringshavare inom ramen för säkerställda Marknadslån eller banklån, har därmed rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. Catena bedömer att riskerna relaterade till icke säkerställda MTN utgör risker av medelhög betydelse.

### **Bolaget och Koncernföretag kan ställa säkerhet för Marknadslån och annan skuld**

Under Bolagets MTN-program är Bolaget inte förhindrat att låta säkerhet som ställts för sedan tidigare utgivna säkerställda Marknadslån kvarstå. Bolaget och Koncernföretag är heller inte förhindrat att säkerställa annan skuld, i form av banklån eller andra lån inklusive ställande av säkerhet till förmån för Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), vilken säkerhet i sin tur får används som säkerhet för Marknadslån.

Per den 31 mars 2021 uppgick Bolagets utestående säkerställda skuld till 51,1 procent av fastigheternas redovisade värde. Således kan till Koncernen tillhörig egendom även svara som säkerhet för Marknadslån på kapitalmarknaden. Borgenärer som har säkerställda fordringar på Bolaget har rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna och en ökad andel säkerställd skuld kan komma att påverka kreditrisken och marknadsvärdet på Bolagets MTN negativt. Catena bedömer att riskerna relaterade till att Bolaget och Koncernföretag kan ställa säkerhet för Marknadslån och annan skuld utgör risker av medelhög betydelse.

### **Andrahandsmarknad och likviditet**

Det finns risk för att likvid handel i MTN inte uppkommer eller upprätthålls. Även om MTN är upptagna till handel vid reglerad marknad eller annan handelsplats finns risk för att någon betydande handel med MTN inte uppkommer eller upprätthålls. Det nominella beloppet under detta MTN-program uppgår till minst 100 000 EUR eller motsvarande i SEK. Risken för att efterfrågan och handel för värdepapper som dessa inte uppstår är större på grund av att värdepapper med högt nominellt belopp enbart kan handlas av större investerare.

När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att vara dålig. Därför kan det vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad. Illikviditet kan komma att medföra en påtaglig negativ effekt på marknadsvärdet för MTN. Catena bedömer att riskerna relaterade till andrahandsmarknad och likviditet utgör risker av medelhög betydelse.

### **MTN är strukturellt efterställda borgenärer till Koncernföretag**

Bolagets verksamhet bedrivs huvudsakligen genom helägda dotterbolag vilket innebär att Bolaget är beroende av kassaflöde från dess dotterbolag för att kunna erlägga betalningar under MTN. MTN kommer inte att vara säkerställda och inget Koncernföretag kommer att gå i borgen för Bolagets betalningsförpliktelser under MTN. För att Bolaget ska kunna uppfylla sina betalningsförpliktelser under MTN fordras därför att företag inom Koncernen har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Bolaget. Koncernföretag kommer dock att ha skulder till andra borgenärer och om Koncernföretag blir föremål för konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Bolaget, i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare i Koncernföretaget, har rätt till utbetalning av eventuella resterande medel. Catena bedömer att riskerna relaterade till att MTN är strukturellt efterställda Koncernföretagens borgenärer utgör risker av låg betydelse.

## **Risker relaterade till gröna MTN**

Vad som utgör gröna MTN avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av Bolagets från tid till annan gällande ramverk för gröna MTN enligt dess lydelse per datumet för visst Lån. Det finns en risk att gröna MTN enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav, önskemål eller investeringsmandat. Såväl ramverket för gröna MTN som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter datumet för visst Lån, vilket kan medföra förändrade villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget. Förändringar i ramverket för gröna MTN som sker efter datumet för visst Lån kommer inte att komma fordringshavare som innehar visst Lån till godo.

Det Europeiska Rådet och EU-parlamentet slöt i december 2019 en politisk överenskommelse om den så kallade taxonomiförordningen avseende ett harmoniserat klassificeringssystem med regler kring bedömningen av gröna och hållbara investeringar. Förordningen träder i kraft stegvis under 2021 och 2022. Det finns en risk att klassificeringen av Lån som emitteras såsom gröna MTN påverkas av taxonomiförordningen och att Lånen efter ikraftträdelsen inte längre kommer att vara kvalificerade att klassificeras såsom gröna MTN. Fordringshavare har ingen rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation om MTN upphör att klassificeras som gröna. Det medför bland annat en risk för att investeraren bryter mot interna regelverk och investeringsmandat. Det finns även en risk att Bolaget inte använder likvid i enlighet med ramverket för gröna MTN då detta inte utgör en uppsägelsegrund. Catena bedömer att riskerna relaterade till gröna MTN utgör risker av låg betydelse.

## **RISKER RELATERADE TILL VISSA RÄNTEKONSTRUKTIONER AV MTN**

### **MTN med rörlig ränta**

Investeringar i MTN med rörlig ränta kan vara utsatta för snabba och stora ränteförändringar. Risk föreligger att Räntebasen faller till en lägre nivå under MTN:s löptid varpå den rörliga räntan som betalas på Lånet blir lägre. Catena bedömer att riskerna relaterade till MTN med rörlig ränta utgör risker av låg betydelse.

### **MTN med fast ränta**

Investeringar i MTN med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet hos MTN kan påverkas negativt vid förändringar i marknadsräntorna. För MTN som löper med fast ränta innebär generellt en höjning av den allmänna räntenivån att MTN kan minska i värde. Generellt gäller att längre löptid på värdepappren innebär en högre risk. Catena bedömer att riskerna relaterade till MTN med fast ränta utgör risker av låg betydelse.

### 3. ÖVERSIKT

---

Varje beslut om att investera i MTN som Bolaget ger ut under MTN-programmet ska från investerarens sida baseras på en bedömning av Grundprospektet i dess helhet tillsammans med eventuella tillägg till Grundprospektet samt varje dokument som blivit del av Grundprospektet genom hänvisning. Översikten ska i sin helhet läsas mot bakgrund av den mer detaljerade informationen och Bolagets räkenskaper med tillhörande noter som återfinns på andra ställen i Grundprospektet. Se "Riskfaktorer" under avsnitt 2 för en vidare redogörelse om vissa av de risker som bör beaktas i samband med en investering i de MTN som ges ut av Bolaget. För beskrivning av innebörden av termer med stor begynnelsebokstav se definitioner i "Allmänna Villkor" under avsnitt 7.

<b>Emittent:</b>	<p>Catena AB (publ), org.nr 556294-1715, har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller genom dotterbolag, förvalta, förvärva och avyttra fastigheter, utföra service, utvecklingsarbete och administrativa tjänster, förvalta värdepapper samt idka därmed förenlig verksamhet. Verksamheten bedrivs huvudsakligen genom helägda dotterbolag.</p> <p>Bolagets aktiekapital uppgår till 181 397 761,60 SEK fördelat på 41 226 764 aktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Nordic Large Cap. Alla aktier i Bolaget berättigar till en (1) röst och har lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst.</p> <p>Styrelsen består vid dagen för undertecknande av Grundprospektet av sju (7) ledamöter med Gustaf Hermelin som ordförande. Extern verkställande direktör är Jörgen Eriksson.</p>
<b>Emissionsinstitut:</b>	<p>Swedbank AB (publ), org.nr 502017-7753, Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, org.nr 516401-9811 och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), org.nr 502032-9081, samt varje annat emissionsinstitut som av Euroclear Sweden erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i VPC-systemet och som ansluter sig till MTN-programmet, dock endast så länge sådant institut inte frånträtt som emissionsinstitut.</p>
<b>Emissionslikvidens användande:</b>	<p>Syftet med MTN programmet är att bredda finansieringsalternativen och därigenom minska refinansieringsrisken i bolaget samt möjliggöra längre kapitalbindning.</p>
<b>Rambelopp:</b>	<p>5 000 000 000 SEK, eller motvärdet därav i EUR eller NOK.</p>
<b>Nominellt belopp för varje MTN:</b>	<p>Minst 100 000 EUR, eller motvärdet därav i SEK eller NOK.</p>
<b>Typ av värdepapper:</b>	<p>MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program, i den valör och med de villkor som framgår av Allmänna Villkor och relevanta Slutliga Villkor.</p> <p>Skuldebrev som ges ut under MTN-programmet ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Clearing och avveckling sker i VPC-systemet. Varje Lån tilldelas ett unikt ISIN (International Securities Identification Number).</p>
<b>Rättigheter:</b>	<p>MTN utgivna under MTN-programmet är icke säkerställda förpliktelser för Bolaget som i förmånsrätts hänseende är jämställda med (<i>pari passu</i>) Bolagets oprioriterade borgenärer.</p>
<b>Valuta:</b>	<p>Svenska kronor ("SEK"), euro ("EUR") eller norska kronor ("NOK").</p>
<b>Emissionskurs:</b>	<p>MTN emitteras till Nominellt Belopp eller till över- eller underkurs i förhållande till det tillämpliga Nominella Beloppet och framgår av Slutliga Villkor för aktuell MTN.</p>
<b>Räntekonstruktion:</b>	<p>Lån under MTN-programmet kan löpa med fast ränta eller rörlig ränta (FRN).</p>

<b>Återbetalning:</b>	MTN förfaller till betalning enligt Slutliga Villkor för aktuell MTN, se avsnitt 7 för mall för Slutliga Villkor.
<b>Jurisdiktion:</b>	MTN och därtill hörande dokumentation ska styras av och tolkas i enlighet med svensk rätt. MTN är utgivna i enlighet med tillämpliga bestämmelser i aktiebolagslagen (2005:551) och lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.
<b>Upptagande till handel på reglerad marknad:</b>	Bolaget kan komma att inge ansökan om upptagande till handel av vissa MTN hos Nasdaq Stockholm enligt vad som anges i Slutliga Villkor. Aktuell marknadsplats kommer efter ansökan om upptagande till handel göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att MTN registreras.
<b>Kostnader:</b>	Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagandet till handel såsom kostnader för framtagande av Grundprospektet, börsregistrering, dokumentation, avgifter till Euroclear Sweden etc.
<b>Risikfaktorer:</b>	Risikfaktorer påverkar och kan komma att påverka såväl verksamheten i Bolaget som MTN som ges ut av Bolaget. Se vidare avsnittet ”Risikfaktorer” under avsnitt 2.
<b>Villkor för MTN:</b>	De villkor som gäller för MTN utgivna under MTN-programmet specificeras i Allmänna Villkor. De lånespecifika villkoren som gäller för varje lån specificeras i tillämpliga slutliga villkor (”Slutliga Villkor”). De Slutliga Villkor som gäller för varje Lån kommer baseras på den i Grundprospektet bifogade mallen för Slutliga Villkor men med de tillägg, ändringar eller ersättningar som framgår för aktuell MTN. Allmänna Villkor och mall för Slutliga Villkor återfinns under avsnitt 7.

## 4. INFORMATION OM BOLAGET

---

### ALLMÄNT

Bolagets firma och handelsbeteckning är Catena AB (publ) Bolaget har sitt säte i Helsingborgs kommun och bedriver därifrån sin verksamhet. Bolagets postadress är Box 5003, 250 05 Helsingborg och besöksadress är Landskronavägen 23, Helsingborg. Telefonnummer till växeln är 042-449 22 00. Bolagets webbadress är [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se) (informationen på Bolagets webbplats ingår inte i Grundprospektet såvida sådan inte införlivats i Grundprospektet genom hänvisning).

Bolagets organisationsnummer är 556294-1715. Bolaget bildades i enlighet med svensk lag den 20 januari 1987 och inregistrerades hos Bolagsverket den 23 februari 1987. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag som bedriver verksamhet under denna associationsform, vilken regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Inga händelser eller andra betingelser har inträffat nyligen, som är specifika för Bolaget och som kan påverka bedömningen av Bolagets solvens i väsentlig utsträckning.

### SAMMANFATTANDE BESKRIVNING AV VERKSAMHETEN

Bolaget är ett fastighetsbolag vars fastighetsbestånd består av logistikfastigheter i Sverige och Danmark med ett verkligt värde per den 31 mars 2021 om 20 602 MSEK. Det totala hyresvärdet per den 31 mars 2021 uppgick till 1 472,9 MSEK. Per den 31 mars 2021 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 382,4 MSEK.

### ORGANISATIONSSTRUKTUR

Bolaget är moderbolag i Koncernen. Bolagets verksamhet består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i dotterföretag, som i sin tur äger fastigheter eller aktier i fastighetsbolag. Bolaget är därför beroende av dessa bolag för uppkomsten av vinst och kassaflöde att använda till de betalningsförpliktelser som uppkommer vid utgivandet av MTN under MTN-programmet. Bolaget har vid dagen för Grundprospektet 140 helägda dotterbolag och totalt i Koncernen finns 141 bolag. Den 31 mars 2021 uppgick antalet heltidsanställda i Koncernen till 46 personer.

### FÖRVALTNINGS-, LEDNINGS- OCH KONTROLLORGAN

Bolagets revisor är det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm. Bolagets huvudansvariga revisor är auktoriserade revisorn Mats Åkerlund, Box 4009, 203 11 Malmö.

Bolagets styrelse utgörs av Gustaf Hermelin, Lennart Mauritzon, Héléne Briggert, Vesna Jovic, Magnus Swärdh, Katarina Wallin och Caesar Åfors. Nedan följer en kortfattad presentation av styrelseledamöterna. Redovisat innehav av aktier avser förhållandena per dagen för prospektet. Samtliga styrelseledamöter kan kontaktas via Bolagets huvudkontor, Landskronavägen 23, Helsingborg.

#### Styrelseledamöter

<b><i>Gustaf Hermelin (1956)</i></b>	Styrelseordförande sedan 2013.
Huvudsaklig sysselsättning:	Egen verksamhet inom jord- och skogsbruk samt fastighetsutveckling.
Utbildning:	Ekonomistudier, Handelshögskolan i Stockholm.
Andra engagemang:	Ordförande i WA Fastigheter AB och Skandinavisk Fastighetsutveckling Aktiebolag samt styrelseledamot i Vectura Fastigheter AB och Aktiebolaget Ericsson Säteri.
Beroendeställning:	Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till större aktieägare.
Innehav i Bolaget:	Indirekt innehav (via bolag) om 1 309 996 aktier.
<b><i>Lennart Mauritzon (1967)</i></b>	Styrelseledamot sedan 2021.
Huvudsaklig sysselsättning:	VD och koncernchef för Backahill AB.
Utbildning:	Civilekonom, Lunds universitet.
Andra engagemang:	Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, Faberge AB samt Wihlborgs Fastigheter AB.
Beroendeställning:	Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen, beroende i förhållande till större aktieägare.
Innehav i Bolaget:	Inget.

**Hélène Briggert (1985)** Styrelseledamot sedan 2017.  
Huvudsaklig sysselsättning: Delägare i The Active Brands Group Scandinavia och HEG Invest AB.  
Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet.  
Andra engagemang: Styrelseledamot i bolag inom HEG-koncernen och The Active Brands Group Scandinavia.  
Beroendeställning: Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till större aktieägare.  
Innehav i Bolaget: 800 aktier.

**Vesna Jovic (1961)** Styrelseledamot sedan 2020.  
Huvudsaklig sysselsättning: Kommundirektör, Järfälla kommun.  
Utbildning: Socionomutbildning.  
Andra engagemang: Styrelseledamot i Järfälla Näringslivsbolag AB.  
Beroendeställning: Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till större aktieägare.  
Innehav Bolaget: Inget.

**Magnus Swärdh (1968)** Styrelseledamot sedan 2019.  
Huvudsaklig sysselsättning: CFO och vice VD för Backahill AB.  
Utbildning: Civilekonom.  
Andra engagemang: Styrelseordförande i Gram Group AB och Lima Timmerhus AB samt styrelseledamot i Rögle BK och Foodhills Fastigheter AB.  
Beroendeställning: Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen, beroende i förhållande till större aktieägare.  
Innehav i Bolaget: 800 direktägda aktier.

**Katarina Wallin (1970)** Styrelseledamot sedan 2013.  
Huvudsaklig sysselsättning: Strategikonsult och delägare i Evidensgruppen.  
Utbildning: Civilingenjör, Kungliga tekniska högskolan, samt beteendevetenskap och företagsekonomi, Stockholms universitet.  
Andra engagemang: Styrelseordförande i Belatchew Arkitekter AB, Evimetrix AB, Bernow Lindqvist Wallin AB och Au Point AB samt styrelseledamot i Evidens blw AB, Sveafastigheter Utveckling AB, Kavaljer AB och Nordisk Byggbag.  
Beroendeställning: Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till större aktieägare.  
Innehav i Bolaget: Inget.

**Caesar Åfors (1959)** Styrelseledamot sedan 2020.  
Huvudsaklig sysselsättning: Egen verksamhet på Virå Bruk.  
Utbildning: Jägmästarexamen.  
Andra engagemang: Styrelseordförande i Länsförsäkringar AB och Länsförsäkringar Södermanland AB samt styrelseledamot i Intea Fastigheter AB, Lansa AB och CRK Forest Management AB.  
Beroendeställning: Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till större aktieägare.  
Innehav i Bolaget: Inget.

### Övriga ledande befattningshavare

Koncernledningen utgörs av Jörgen Eriksson, Peter Andersson och Sofie Bennsten. Nedan följer en kortfattad presentation av ledningen. Samtliga personer kan kontaktas via Bolagets huvudkontor, Landskronavägen 23, Helsingborg.

**Jörgen Eriksson (1972)** VD/CEO sedan 2020.  
Arbetslivserfarenhet: Affärs- och fastighetschef på Catena samt ekonomiansvarig på Helsingborgs Storbildsbolag AB.  
Utbildning: Civilekonom, Örebro universitet.  
Innehav i Bolaget: 2 000 aktier.

**Peter Andersson (1966)** Finanschef sedan 2020.  
Arbetslivserfarenhet: Vice VD och CFO på Catena, ekonomi- och finansdirektör på Brinova Fastigheter AB samt ekonomichef på Fastighets AB Skånehus.



Utbildning: Ekonom, Lunds universitet.  
Innehav i Bolaget: 500 aktier.

**Sofie Bennsten (1969)** Vice VD och CFO sedan 2020  
Arbetslivserfarenhet: Koncerncontroller och HR på Catena samt administrativ chef och redovisningschef på Brinova Fastigheter AB.

Utbildning: Gymnasieekonom.  
Innehav i Bolaget: 300 aktier.

### Övriga information om Bolagets förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan

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

### AKTIEKAPITAL OCH STÖRRE AKTIEÄGARE

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 55 000 000 SEK och högst 220 000 000 SEK och antalet aktier ska uppgå till lägst 12 500 000 och högst 50 000 000 Bolagets aktiekapital uppgår till 181 397 761,60 SEK fördelat på 41 226 764 aktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Nordic Large Cap. Alla aktier i Bolaget berättigar till en (1) röst och har lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Den största ägaren i Bolaget var per den 31 mars 2021 Backahill AB som äger 29,4 procent av de utestående aktierna. De tio största ägarna ägde per den 31 mars 2021 58,2 procent av aktierna och rösterna. Antalet aktieägare uppgick den 31 mars 2021 till 14 467 och andelen utländska ägare uppgick till cirka 29,5 procent.

#### De största aktieägarna i Bolaget per den 31 mars 2021

Aktieägare	Antal aktier	Andel röster och kapital (%)
Backahill	11 221	29,4
PGGM Pensioenfonds	3 422	9,0
Länsförsäkringar Fonder	1 746	4,6
Gustaf Hermelin	1 310	3,4
Fjärde AP-fonden	1 087	2,8
Vanguard	903	2,4
SEB Fonder	789	2,1
Cohen & Steers	651	1,7
Norges Bank	554	1,4
BlackRock	536	1,4
<b>Totalt</b>	<b>22 219</b>	<b>58,2</b>

Koncernen står under ett betydande inflytande från Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag. Hans innehav uppgick per den 31 mars 2021 till 29,4 procent av rösterna i Catena genom Backahill. Erik Paulsson har därför inflytande och kontroll över Catena samt intressen som inte nödvändigtvis sammanfaller med Fordringshavares intressen.

För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget aktiebolagslagens bestämmelser samt Svensk kod för bolagsstyrning. Svensk kod för bolagsstyrning medför bland annat krav på en viss andel oberoende ledamöter i Catenas styrelse vilket försvårar att kontroll över Bolaget missbrukas. Vidare tillämpas den arbetsordning och de instruktioner för styrelsen och verkställande direktören som Bolaget antagit.

Såvitt Bolaget känner till finns det inga överenskommelser eller motsvarande som senare kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

## **5. FINANSIELL INFORMATION**

---

### **HISTORISK FINANSIELL INFORMATION**

Del av Koncernens och Bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåren 2019 och 2020 samt delårsrapporten januari – mars 2021 utgör en del av Grundprospektet, se vidare avsnitt 8. Den finansiella informationen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

### **REVISION AV DEN HISTORISKA FINANSIELLA INFORMATIONEN**

Bolagets revisor är det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 97 Stockholm. Bolagets huvudansvariga revisor är Mats Åkerlund, Anna Lindhs Plats 4, 203 11 Malmö. Mats Åkerlund är auktoriserad revisor och medlem i yrkes-sammanslutningen FAR. PricewaterhouseCoopers AB har varit Bolagets revisor under hela den period som omfattas av den historiska finansiella informationen.

Den finansiella informationen i årsredovisningarna för åren 2019 och 2020 har reviderats av Bolagets revisor. Revisionen av årsredovisningarna har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkningar. Delårsrapporten januari – mars 2021 har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Inga andra delar av Grundprospektet har varit föremål för revisorsgranskning.

### **VÄSENTLIGA NEGATIVA FÖRÄNDRINGAR I BOLAGETS FINANSIELLA STÄLLNING**

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Bolagets framtidsutsikter sedan det senaste offentliggjorda reviderade årsbokslutet.

Det har inte skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat eller ställning under perioden från utgången av den senaste räkenskapsperioden för vilken finansiell information har offentliggjorts (januari – mars 2021) till dagen för Grundprospektet.

## 6. LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

---

### GODKÄNNANDE AV GRUNDPROSPEKTET

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

### FÖRSÄKRAN BETRÄFFANDE GRUNDPROSPEKTET

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

### VÄSENTLIGA AVTAL

Koncernen har inga avtal av större betydelse som inte ingår i den löpande verksamheten och som kan leda till att Bolaget eller Koncernen tilldelas en rättighet eller åläggs en skyldighet som väsentligen kan påverka Koncernens förmåga att uppfylla sina förpliktelser gentemot innehavarna av de värdepapper som emitteras, utöver de avtal som anges nedan.

### Andra kreditarrangemang i form av Marknadslån

De Allmänna Villkoren för MTN innehåller åtagande för Bolaget och Koncernföretag att med vissa undantag (se nedan) inte ställa säkerhet för andra Marknadslån. Bolaget och Koncernföretag kan dock lämna pant och ställa ansvarsförbindelser till tredje part, vilken säkerhet kan användas av sådan tredje part som säkerhet för Marknadslån.

I januari 2015 lanserades Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) ("SFF"), ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 12 000 000 000 SEK. SFF ägs av SFF Holding AB, som i sin tur ägs till en femtedel vardera av Bolaget, Diös Fastigheter AB, Wihlborgs Fastigheter AB, Fabege AB och Platzer Fastigheter Holding AB. Inom ramen för MTN-programmet kan Bolaget och Koncernföretag ta upp lån från SFF vilka säkerställs i form av pant i Koncernens fastigheter, aktier i fastighetsägande bolag samt borgen från Bolaget. SFF pantsätter därefter fordran med vidhängande säkerhet, som säkerhet för Marknadslån som SFF emitterar. Det innebär att de säkerheter som upplåts under låneavtal med SFF även säkerställer SFF:s förpliktelser under Marknadslån som upptas av SFF.

Finansieringen via SFF löper parallellt med Bolagets banklån, detta MTN-program och andra finansiella åtaganden. Bolaget kan i framtiden komma att använda sig av andra finansieringsstrukturer liknande de med SFF.

I händelse av Bolagets konkurs kommer de fordringar vilka innehas av obligationsinnehavare eller är säkerställda med pant i fast egendom att vara prioriterade och dessa borgenärer kommer således få betalning före andra borgenärer.

### LOCK-UP

I samband med att Bolaget genomförde en riktad nyemission av 3 000 000 aktier den 31 mars 2021 har Bolaget åtagit sig att, med sedvanliga undantag, inte emittera ytterligare aktier under en period av 180 kalenderdagar efter likviddatum. Därtill har medlemmar i styrelse och ledning åtagit sig att, med sedvanliga undantag, inte sälja några befintliga aktier i Catena under en period av 180 dagar efter likviddatum.

### KREDITVÄRDERING (RATING)

Catena har erhållit en Investment Grade rating (sv. *kreditvärderingsbetyg*) från det oberoende kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating (NCR). Per dagen för Grundprospektet är kreditbetyget från NCR BBB- med stabila utsikter.

Vid tilldelningen av kreditbetyget har bland annat bolagets stabilitet tillsammans med finansiella mål och genomförd emission tillmätts betydelse.

Ett kreditvärdighetsbetyg är inte en rekommendation att köpa, sälja eller inneha värdepapper. Kreditvärdighetsbetyget kan närsomhelst komma att ändras eller återkallas av kreditvärderingsinstitutet varför det är var och ens skyldighet att inhämta aktuell information om ratingen.

#### **INTRESSEKONFLIKT MED EMISSIONSINSTITUTEN**

Emissionsinstitutet har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Koncernen än de som följer av deras roller under detta MTN-program. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan genom detta MTN-program och det kan innebära att intressekonflikter finns eller kommer att uppstå i framtiden.

#### **RÄTTSLIGA FÖRFARANDE OCH SKILJEFÖRFARANDE**

Bolaget har de senaste 12 månaderna inte varit och är inte part i något myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som har haft eller kan komma att få betydande effekt på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner heller inte till något myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som skulle kunna uppkomma och som skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

## **7. ALLMÄNNA VILLKOR OCH MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR**

### **ALLMÄNNA VILLKOR FÖR LÅN UPPTAGNA UNDER CATENA AB (PUBL):S MTN-PROGRAM**

31 maj 2021

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. DEFINITIONER .....	20
2. UPPTAGANDE AV LÅN .....	24
3. REGISTRERING AV MTN .....	24
4. BETALNINGAR .....	25
5. RÄNTA.....	26
6. DRÖJSMÅLSRÄNTA .....	26
7. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN.....	27
8. FÖRTIDA INLÖSEN OCH ÅTERKÖP .....	28
9. UPPSÄGNING AV LÅN .....	29
10. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE.....	31
11. FORDRINGSHAVARMÖTE.....	31
12. ÄNDRING AV VILLKOR MM. ....	34
13. PRESKRIPTION .....	35
14. MEDDELANDEN .....	35
15. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M. ....	35
16. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION .....	36

### Bilagor

**Bilaga 1** – Mall för Slutliga Villkor

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR LÅN UPPTAGNA UNDER CATENA AB (PUBL):S MTN-PROGRAM

Följande allmänna villkor ("**Allmänna Villkor**") ska gälla för lån som Catena AB (publ) (org.nr. 556294-1715) ("**Bolaget**") emitterar på kapitalmarknaden under detta MTN-program ("**MTN-programmet**") genom att utge obligationer i SEK, NOK eller EUR med varierande löptider (dock lägst ett år), så kallade medium term notes ("**MTN**").

### 1. DEFINITIONER

1.1 Utöver ovan gjorda definitioner ska i dessa villkor 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) avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag.

"**Bankdag**" är:

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

"**Belåningsgrad**" är Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter efter avdrag för likvida medel, i procent av bokfört värde på fastigheter vid varje Kvartalsdag enligt offentliggjorda räkenskaper för Koncernen.

"**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), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) samt varje annat emissionsinstitut som av Euroclear Sweden erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i VPC-systemet och som ansluter sig till detta MTN-program i enlighet med punkt 12.3, dock endast så länge sådant institut inte frånträtt som emissionsinstitut.

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

"**EURIBOR**" är:

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

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

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

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

"**Fordringshavarmöte**" är ett möte med Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 11 (*Fordringshavarmöte*).

"**Gröna Villkor**" är, i förhållande till visst Lån, de gröna villkor som framgår i det gröna ramverk för finansiering som på Lånedatum för sådant Lån återfinns på Bolagets hemsida i sin senaste version.

"**IPA**" är DNB Bank ASA, eller sådan annan IPA avseende MTN emitterade i NOK som ersätter denna.

"**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 begreppet koncern och moderbolag avses vad som avses i 1 kap 11 § aktiebolagslagen (2005:551)) (eller sådant annat lagrum som ersätter det lagrummet).

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

"**Kontoförande Institut**" är bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.

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



**"Ledarbank"** är Swedbank AB (publ) eller annat Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Bolaget övertar denna roll.

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

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

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

**"MTN"** är en ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument (för lån utgivna i SEK eller EUR), eller den norska lagen Lov om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv. av den 15 mars 2019 (för lån utgivna i NOK) och som representerar Lån som upptagits av Bolaget under detta MTN-program.

**"NIBOR"** är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 12:00 (norsk tid) på aktuell dag anges på Reuters sida NIBR (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i NOK under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av de räntesatser som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100 000 000 för den relevanta Ränzteperioden; eller
- (c) ingen räntesats anges enligt punkten (a) och ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i NOK för den relevanta Ränzteperioden.

**"NOK"** är den officiella valutan i Norge.

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

**"Rambelopp"** är det rambelopp som utgör det maximala beloppet för utestående MTN under detta MTN-program, som Bolaget och Emissionsinstituten kommer överens om från tid till annan.

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

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

**"Räntetäckningsgrad"** är Koncernens förvaltningsresultat med återläggning av finansiella kostnader, exklusive eventuella tomträttsavgälder, i förhållande till finansiella kostnader, exklusive eventuella tomträttsavgälder.

**"SEK"** är den officiella valutan i Sverige.

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

**"STIBOR"** är:

- (a) den årliga räntesats som dagligen administreras, beräknas och distribueras av Swedish Financial Benchmark Facility (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) och som omkring kl. 11.00 aktuell dag publiceras på informationssystemet Thomson Reuters sida "STIBOR=Q" (eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för depositioner i SEK under en period jämförbar med den relevanta Ränfteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränfteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränfteperioden; eller
- (c) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränfteperioden enligt punkten a) och endast en eller ingen sådan kvotering ges under punkten b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränfteperioden.

**"Utgivande Institut"** är enligt Slutliga Villkor, det eller de Emissionsinstitut varigenom MTN har utgivits.

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

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

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

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

**"Återköpsdag"** är den dag som specificeras i meddelande till Fordringshavare enligt punkt 8.4, vilket utgör den dag Bolaget genomför återköp av MTN med anledning av att en händelse enligt punkt 8.3 ägt rum.

- 1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i SEK har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Reuters sida "SEKFIX=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för SEK mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida ([www.riksbank.se](http://www.riksbank.se)).
- 1.3 Ytterligare definitioner, såsom Räntekonstruktion, Räntebas, Räntesats, Räntebestämningdag, Valuta, Ränteförfallodag/-ar och Ränteperiod, 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 SEK, NOK eller EUR med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare.
- 2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.3 Bolaget åtar sig att göra betalningar avseende utgivna MTN i enlighet med Lånevillkoren och i övrigt efterleva Lånevillkoren för de Lån som tas upp under detta MTN-program.
- 2.4 Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.
- 2.5 För varje Lån ska upprättas Slutliga Villkor vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga Lånevillkor för Lånet.

## **3. REGISTRERING AV MTN**

- 3.1 MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN ska riktas till Kontoförande Institut.
- 3.2 Utgivning, clearing, avveckling och registerhållning av MTN (i) i SEK och EUR hanteras av Euroclear Sweden såsom VP-central, och (ii) i NOK hanteras av VPS såsom VP-central.
- 3.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.
- 3.4 Administrerande Institut har rätt att erhålla information från relevant VP-central om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med Allmänna Villkor. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för

innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.

#### **4. BETALNINGAR**

- 4.1 Betalning avseende MTN utgivna i SEK ska ske i SEK, betalningar avseende MTN utgivna i EUR ska ske i EUR och betalningar avseende MTN utgivna i NOK ska ske i NOK. För det fall att mottagarens VP-konto inte kan hantera relevant valuta kommer växling ske i enlighet med Euroclear Swedens från tid till annan gällande regelverk.
- 4.2 Betalning avseende MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfalldag eller till sådan annan person som är registrerad hos aktuell VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 4.3 Bolaget har uppdragit åt IPA att via VPS ombesörja betalningar av ränta och återbetalning av kapitalbelopp för MTN emitterade i NOK och IPA har åtagit sig detta uppdrag under förutsättning att Bolaget tillhandahåller IPA erforderliga medel härför.
- 4.4 Bolaget åtar sig att tillse, så länge någon MTN emitterade i NOK via VPS är utestående, att betalning av ränta eller återbetalning av kapitalbelopp för MTN kan ske hos IPA enligt bestämmelserna i IPA-avtalet, Allmänna Villkor och de av VPS vid var tid tillämpade regler för registerföring, clearing och avveckling.
- 4.5 MTN förfaller till betalning med Nominellt Belopp på Återbetalningsdagen. Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet först följande Bankdag. Ränta enligt avsnitt 5 (*Ränta*) betalas på aktuell Ränteförfalldag.
- 4.6 Infaller Ränteförfalldag för Lån med fast ränta på dag som inte är Bankdag betalas beloppet först följande Bankdag. Infaller Ränteförfalldag för Lån med rörlig ränta på dag som inte är Bankdag betalas beloppet närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i ny kalendermånad, i vilket fall beloppet betalas föregående Bankdag.
- 4.7 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom aktuell VP-centrals försorg på respektive förfalldag.
- 4.8 Skulle aktuell VP-central på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Bolaget tillse att beloppet utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 6.1.
- 4.9 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom aktuell VP-central på grund av hinder för aktuell VP-central eller IPA, ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 6.2.
- 4.10 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 4 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget, aktuell VP-central och IPA likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget, aktuell VP-central respektive

IPA hade kännedom om att beloppet tillställts någon som saknade rätt att motta det eller om Bolaget, aktuell VP-central respektive IPA inte varit normalt aktsam.

## 5. RÄNTA

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

5.2 Ränta på visst Lån beräknas och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Slutliga Villkor. I Slutliga Villkor ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ:

### (a) Fast Ränta

Om Lån i SEK eller EUR är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (men exklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med (och inklusive) Återbetalningsdagen.

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

Ränta beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor.

### (b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lån i SEK eller EUR är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (men exklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med (och inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Rän-teperiod bestämmas av Administrerande Institut på respektive Rän-tebestäm-ningsdag och utgörs av Rän-tebasen med tillägg av Rän-tebas-marginalen för samma period.

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag för Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Rän-teperiod bestämmas av Administrerande Institut på respektive Rän-tebestäm-ningsdag och upplyses till IPA och utgörs av Rän-tebasen med tillägg av Rän-tebas-marginalen för samma period.

Kan Rän-te-sats inte bestämmas på Rän-tebestäm-ningsdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 15.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den rän-te-sats som gällde för den närmast förutvarande Rän-teperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna ny Rän-te-sats (och för MTN i NOK upplysa IPA) att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräk-nandet till utgången av den då löpande Rän-teperioden.

Ränta beräknas enligt den Dagberäkningsmetoden som anges i Slutliga Villkor.

## 6. DRÖJSMÅLSRÄNTA

6.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en rän-te-sats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i SEK, en veckas EURIBOR för MTN utgivna i EUR respektive en veckas NIBOR för MTN utgivna i NOK under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR, EURIBOR eller NIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilket dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 6.1 för Lån som löper med ränta ska dock aldrig utgå enligt lägre

räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.

- 6.2 Beror dröjsmålet på hinder för Emissionsinstitutet, VP-central eller IPA som avses i punkt 15.1 utgår dröjsmålsränta efter en räntesats som motsvarar (i) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga, eller (ii) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR, EURIBOR eller NIBOR (såsom tillämpligt med anledning av valutans för respektive Lån) under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR, EURIBOR eller NIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar).

## **7. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

### **7.1 Status**

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

### **7.2 Bolagets verksamhet och anläggningstillgångar**

Bolaget ska inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet eller avyttra eller på annat sätt avhända sig tillgångar om sådan avhändelse på ett väsentligt negativt sätt påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavarna.

### **7.3 Finansiella åtaganden**

Koncernen ska:

- (a) vid var tid ha (i) en Räntetäckningsgrad på rullande 12 månaders period som inte är lägre än 1,75, och (ii) en Belåningsgrad som inte överstiger 60 procent. Både (i) och (ii) ska beräknas med utgångspunkt i Bolagets senast publicerade finansiella rapport; samt
- (b) (i) publicera kvartals- och årsrapporter på Bolagets hemsida, samt (ii) tillse att Belåningsgrad samt Räntetäckningsgrad, samt beräkningsunderlag för dessa, framgår av samtliga Bolagets publicerade kvartals- och årsrapporter.

### **7.4 IPA-Avtal**

Bolaget ska, så länge någon MTN i NOK utestår, ha ett giltigt avtal med IPA. I IPA-avtalet ska IPA bland annat åta sig att upprätta och förvalta av Bolagets emittentkonto i Verdipapirscentralen ASA enligt den norska lagen Lov om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv. av den 15 mars 2019 samt registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i NOK.

### **7.5 Rambeloppet**

Bolaget får inte ge ut ytterligare MTN under detta MTN-program om det innebär att det sammanlagda Nominella Beloppet av de MTN som är utestående under detta MTN-

program, inklusive de MTN som avses ges ut, överstiger Rambeloppet på den dag då överenskommelse om utgivning av MTN träffas mellan Bolaget och Utgivande Institut.

## 7.6 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 upptas av Bolaget;
- (b) inte självt ställa säkerhet för Marknadslån, i annan form än genom ansvarsförbindelse (vilken i sin tur inte får säkerställas), som upptagits eller kan komma att upptas av annan än Bolaget; och
- (c) tillse att Koncernföretag vid eget upptagande av Marknadslån efterlever bestämmelserna som gäller för Bolaget enligt punkterna a) - b) ovan, varvid på vederbörande Koncernföretag ska tillämpas det som gäller för Bolaget, dock med undantaget att Bolaget får ställa ansvarsförbindelse för Koncernföretag, vilken i sin tur inte får säkerställas.

Oavsett vad som sägs ovan ska ingenting i denna punkt 7.6 förhindra Bolaget eller Koncernföretag att ställa säkerhet eller ansvarsförbindelser för (i) sådana lån som Svensk Fastighetsfinansiering AB (publ) upptar under sitt svenska program för Medium Term Notes eller (ii) sådana lån som från tid till annan kan upptas genom det danska Realkreditsystemet.

## 7.7 Upptagande till handel på Reglerad Marknad

För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad åtar sig Bolaget att ansöka om detta (själv eller genom Administrerande Instituts försorg) vid relevant Reglerad Marknad eller annan marknadsplats och att vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge relevant Lån är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler och handels- och avvecklingsrutiner.

## 7.8 Regelefterlevnad

Bolaget åtar sig att i alla väsentliga avseenden efterleva vid var tid gällande lagar, regler och anvisningar, som utfärdats av svensk eller relevant utländsk statsmakt, centralbank eller annan myndighet i för bolaget relevanta jurisdiktioner.

## 7.9 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.

## 8. Förtida inlösen OCH ÅTERKÖP

8.1 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.

8.2 Om Slutliga Villkor innehåller en bestämmelse som medför att Bolaget äger rätt att inlösa aktuellt MTN-lån i förtid har Bolaget rätt att inlösa samtliga, men inte färre än samtliga, MTN avseende visst MTN-lån i förtid på den dag eller de dagar samt till det pris som specificeras i Slutliga Villkor för sådant MTN-lån (med tillägg för upplupen ränta) under

förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. För att en inlösen enligt detta avsnitt 8 ska få ske ska Fordringshavarna ha underrättats därom enligt avsnitt 14 (Meddelande) senast tio (10) Bankdagar men högst fyrtio (40) Bankdagar innan dagen för förtida inlösen.

8.3 Varje Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om:

- (a) aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på den Reglerade Marknaden vid Nasdaq Stockholm; eller
- (b) en händelse, eller serie av händelser inträffar som leder till att en fysisk eller juridisk person, själv eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden, och som, 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.

8.4 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om att en händelse enligt punkt 8.3 har ägt rum meddela Fordringshavarna om detta genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med punkt 8.2 ovan samt avsnitt 14 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.

8.5 Återköpsdagen ska infalla tidigast 20 och senast 40 Bankdagar efter att meddelande avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 8.4, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.

8.6 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).

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

## 9. UPPSÄGNING AV LÅN

9.1 Administrerande Institut ska skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med upplupen ränta (om någon) förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (såsom tillämpligt) beslutar, om någon omständighet som anges i punkt 9.2 inträffat och om:

- (i) så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte; eller
- (ii) så begärs skriftligt av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp för relevant Lån. Fordringshavare ska vid begäran uppvisa bevis om att denne är Fordringshavare aktuell Bankdag. Begäran om uppsägning kan endast göras av Fordringshavare som ensam representerar en tiondel av Justerat



Lånebelopp eller gemensamt av Fordringshavare som tillsammans representerar en tiondel av Justerat Lånebelopp vid aktuell Bankdag.

9.2 Lån kan förklaras förfallet till betalning i enlighet med punkt 9.1 om:

- a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende relevant 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 enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån under detta MTN-program och, för det fall rättelse är möjlig och under förutsättning att Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut, Emissionsinstitut eller Fordringshavare att vidta rättelse, sådan rättelse inte skett inom 15 Bankdagar;
- c) (i) Bolaget eller ett Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning, om betalningsdröjsmålet varar 10 Bankdagar, allt under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 25 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta), eller (ii) annat lån förklaras uppsagt till betalning i förtid till följd av en uppsägningsgrund (oavsett karaktär), under förutsättning att summan av förfallna skulder under sådana uppsagda lån uppgår till minst SEK 25 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta);
- d) Bolaget eller Koncernföretag inte inom 10 Bankdagar efter den dag då Koncernföretaget mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som Koncernföretaget ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst SEK 20 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta);
- e) tillgångar som ägs av Bolaget eller Koncernföretag 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) Bolaget eller Koncernföretag ställer in sina betalningar;
- g) Bolaget eller Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion (enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion) eller liknande förfarande;
- h) Bolaget eller Koncernföretag försätts i konkurs;
- i) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation;
- j) en omständighet inträffar som innebär att gäldenären under relevant Lån byts från Bolaget till annan som gäldenär (eller beslut om att så ska ske har fattats, exempelvis genom att Bolagets styrelse upprättat fusionsplan enligt vilken Bolaget ska vara överlåtande bolag) och detta inte godkänts av Fordringshavarna i enlighet med punkt 11.9;

Begreppet "lån" i punkt 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.

- 9.3 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt detta avsnitt 9 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt avsnitt 9.
- 9.4 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 14 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 9.] skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 9.2 föreligger.
- 9.5 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 9.1:
- (a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och
- (b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms enligt följande formel per dagen för uppsägningen av Lånet:

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

r = den säljränta som Administrerande Institut anger för lån, utgivet av svenska staten, med en återstående löptid som motsvarar den som gäller för aktuellt Lån. Vid avsaknad av säljränta ska istället köpränta användas, vilken ska reduceras med marknadsmässig skillnad mellan köp- och säljränta, uttryckt i procentenheter. Vid beräkningen ska stängningsnoteringen användas.

t = återstående löptid för aktuellt Lån, uttryckt i Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 för MTN utgivna i SEK, EUR eller NOK.

## 10. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE

- 10.1 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.
- 10.2 En Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavarens rättigheter enligt punkt 10.1, 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.

## 11. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 11.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från annat Utgivande Institut, Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst tio (10) procent av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i skuldboken hos relevant VP-central 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 tio (10) procent av Justerat Lånebelopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.

- 11.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare, Bolaget och Utgivande Institut inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Bolaget, Fordringshavare eller Utgivande Institut enligt punkt 11.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underlätta Utgivande Institut om nyss nämnt meddelande.
- 11.3 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.
- 11.4 Kallelsen enligt punkt 11.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.
- 11.5 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.
- 11.6 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.
- 11.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 10 (*Rätt att agera för Fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp. Administrerande Institut äger närvara och ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns (i) en, avseende MTN emitterade i SEK eller EUR, utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet eller (ii) en, avseende MTN emitterade i NOK, en lista över Fordringshavare som ska närvara vid Fordringshavarmötet.
- 11.8 Vid Fordringshavarmöte äger 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 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 Administrerande Institut.

- 11.9 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:
- (c) 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) eller ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
  - (d) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 11;
  - (e) gäldenärsbyte; och
  - (f) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 11.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 11.9 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 ändringar enligt avsnitt 12 (Ändringar av villkor m.m.)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 11.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 11.9 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).
- 11.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 11.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 11.11 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.
- 11.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 11.14 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.
- 11.15 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.
- 11.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet.

Fordringshavare ska inte vara ansvariga för skada som beslut vållar andra Fordringshavare.

- 11.17 Administrerande Instituts skäliga kostnader och utlägg med anledning av ett Fordringshavarmöte, inklusive skälig ersättning till det Administrerande Institutet, ska betalas av Bolaget.
- 11.18 På Administrerande Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger Nominellt Belopp för MTN som ägs av Koncernföretag på 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.
- 11.19 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 14 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares begäran tillhandahålla denne protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska dock inte påverka beslutets giltighet.

## **12. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.**

- 12.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 12.2 Bolaget och Administrerande Institut får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 12.3 Anslutande av Emissionsinstitut till MTN-programmet kan ske genom överenskommelse mellan Bolaget, aktuellt institut och Emissionsinstitutet. Emissionsinstitut kan frånträda

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

- 12.4 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 12.1 till 12.2 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 11 (*Fordringshavarmöte*).
- 12.5 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 12.6 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 relevant VP-central (i förekommande fall) och publicerats på Bolagets hemsida.
- 12.7 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 12 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 14 (*Meddelanden*) och publiceras på Bolagets hemsida.

### **13. PRESKRIPTION**

- 13.1 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.
- 13.2 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).

### **14. MEDDELANDEN**

- 14.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos relevant VP-central på Avstämningsdagen före avsändandet. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.
- 14.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket vid tidpunkten för avsändandet.
- 14.3 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje (3:e) Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.
- 14.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

### **15. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.**

- 15.1 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.

- 15.2 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.
- 15.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 15.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 15.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och om kontoföring av finansiella instrument.

## **16. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**

- 16.1 Svensk rätt ska tillämpas på Lånevillkoren och eventuella icke-kontraktuella frågor som uppkommer i anslutning till Lånevillkoren.
- 16.2 Tvist ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

---

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Helsingborg den 31 maj 2021

Catena AB (publ)

## BILAGA 1

### Mall för Slutliga Villkor

Nedanstående mall används för Slutliga Villkor för varje Lån som tas upp under MTN-programmet.

**Catena AB (publ)**

**Slutliga Villkor**

**för Lån nummer [●]**

**under Catena AB:s ("Bolaget") svenska MTN-program**

För Lånet ska Allmänna Villkor av den 31 maj 2021 jämte nedan angivna Slutliga Villkor gälla. Definitioner i dessa Slutliga Villkor framgår, om inte annat anges, i Allmänna Villkor eller på annat sätt i Bolagets grundprospekt, godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 31 maj 2021 jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt ("Grundprospektet") som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 8 i förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Detta dokument utgör de Slutliga Villkoren för Lånet och har utarbetats enligt Prospektförordningen. Fullständig information om Bolaget och Lånet erhålls endast genom att Slutliga Villkor läses tillsammans med Grundprospektet och vid var tid offentliggjorda tilläggsprospekt.

Grundprospektet och eventuella tilläggsprospekt finns att tillgå på Bolagets webbadress ([www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)).

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

### ALLMÄNT

1.	<b>Lånenummer:</b>	[●]
	(i) Tranchebenämning:	[●]
2.	<b>Lånebelopp:</b>	
	(i) För Lånet:	[SEK/EUR/NOK] [●]
	(ii) Tranche 1:	[SEK/EUR/NOK] [●]
	(iii) [Tranche 2:]	[SEK/EUR/NOK] [●]
3.	<b>Pris per MTN:</b>	[●] % per Nominellt Belopp
4.	<b>Valuta:</b>	[SEK]/[EUR]/[NOK]
5.	<b>Nominellt Belopp:</b>	[SEK]/[EUR]/[NOK] [●]
6.	<b>Lånedatum:</b>	[●]
7.	<b>Startdag för ränteberäkning:</b>	[●]
8.	<b>Likviddag:</b>	
	(i) Tranche 1:	[●]
	[(ii)] [Tranche 2:]	[●]



9.	<b>Återbetalningsdag:</b>	[●]
10.	<b>Räntekonstruktion:</b>	[Fast ränta]/ [Rörlig ränta (FRN)]
11.	<b>Belopp på vilket ränta ska beräknas:</b>	[Nominellt Belopp]/[●] [(Angivet belopp får inte understiga EUR 100 000 eller motsvarande belopp i SEK eller NOK)]
<b>BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING</b>		
12.	<b>Fast ränta:</b>	[Tillämpligt]/[Ej tillämpligt] <i>(Om ej tillämpligt radera resterande underrubriker under denna punkt)</i>
	(i) <b>Räntesats:</b>	[●] % per år
	(ii) <b>Ränteperiod:</b>	[SEK/EUR: Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag] [NOK: Tiden från och med den [●] till den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
	(iii) <b>Ränteförfallodag(ar):</b>	[Årligen den [●]][Halvårsvis den [●] och den [●]][Kvartalsvis den [●], den [●], den [●] och den [●], första gången den [●] och sista gången den [●], dock att om sådan dag inte är Bankdag utbetalas räntan först följande Bankdag]
	(iv) <b>Dagberäkningsmetod:</b>	30/360 [Justerad]/[Ojusterad]
	(v) <b>Riskfaktorer:</b>	I enlighet med riskfaktorn med rubrik [●] i Grundprospektet
13.	<b>Rörlig ränta (FRN:)</b>	[Tillämpligt]/[Ej tillämpligt] <i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker under denna punkt)</i>
	(i) <b>Räntebas:</b>	[●] månaders [STIBOR]/[EURIBOR]/[NIBOR] [Den första kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [●] månader [STIBOR]/[EURIBOR]/[NIBOR] och [●]-månader [STIBOR]/[EURIBOR]/[NIBOR]]
	(ii) <b>Räntebasmarginal:</b>	[+/-][●] % per år
	(iii) <b>Räntebestämningdag:</b>	[Två] Bankdagar före första dagen i varje Ränteperiod, första gången den [●]

	(iv)	Ränteperiod:	[SEKEUR: Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]  [NOK: Tiden från och med den [●] till den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
	(v)	Ränteförfallodagar:	Sista dagen i varje Ränteperiod, [år]ligen den [●], den [●], den [●] och den [●], första gången den [●] och sista gången den [●], dock att om någon sådan dag 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
	(vi)	Dagberäkningsmetod:	Faktiskt/360 [Justerad]/[Ojusterad]
	(vii)	Riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorn med rubrik [●] i Grundprospektet
<b>ÅTERBETALNING</b>			
14.	<b>Belopp till vilket MTN ska återbetalas på Återbetalningsdagen:</b>		[●] % av Nominellt Belopp
15.	<b>Bolaget äger rätt att begära förtida inlösen av MTN:</b>		[Tillämpligt]/[Ej tillämpligt]  <i>(Om ej tillämpligt, radera underrubriken under denna punkt)</i>
	(i)	Villkor för förtida inlösen:	[[●]/Bolaget äger rätt till förtida inlösen följande dagar; [●] [samt varje Ränteförfallodag därefter] under förutsättning att villkoren i punkt [8.2] i Allmänna Villkor är uppfyllda]
<b>ÖVRIGT</b>			
16.	<b>Gröna Obligationer:</b>		[Tillämpligt]/[Ej tillämpligt]  <i>(Om tillämpligt, specificera enligt nedan)</i>  [Gröna villkor daterade [●] gäller för detta Lån. Brott mot de Gröna Villkoren eller denna punkt [16] (Gröna Obligationer) utgör inte uppsägningsgrund enligt punkt [9.2 b] i Allmänna Villkor.]
	(i)	Riskfaktorer:	[I enlighet med riskfaktorn [●] i Grundprospektet]
17.	<b>Utgivande Institut:</b>		[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial] [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)] [Swedbank AB (publ)]

18.	<b>Administrerande Institut:</b>	[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial] [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)] [Swedbank AB (publ)]
19.	<b>Upptagande till handel:</b>	[Tillämpligt]/[Ej tillämpligt]  <i>(Om ej tillämpligt radera resterande underrubriker under denna punkt)</i>
	(i) Relevant marknad:	Ansökan om inregistrering kommer att inges till [Nasdaq Stockholm AB]/ [Oslo Börs]/ <i>[ange annan reglerad marknad]</i> med effekt från och med Lånedatum
	(ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel:	SEK [●]
	(iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel:	[●]
20.	<b>Betalnings- och depåombud (IPA):</b>	[För MTN i SEK eller EUR: Ej tillämpligt]  [För MTN i NOK: Utsedd IPA under MTN-programmet]
21.	<b>VP-central:</b>	[SEK/EUR: Euroclear Sweden]  [NOK: Verdipapirsentralen ASA]
22.	<b>ISIN:</b>	SE[●]/NO[●]
23.	<b>Kreditbetyg för MTN:</b>	[Ej tillämpligt]/[ <i>Specificera</i> ]
24.	<b>Beslut till grund för upprättandet av emissionen:</b>	[I enlighet med Grundprospektet]/[ <i>Specificera</i> ]
25.	<b>Intressen hos fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen:</b>	[Ej tillämpligt] [Förutom den ersättning som betalas till Emissionsinstitutet med anledning av deras deltagande i MTN-programmet och denna emission så känner Bolaget inte till att någon inblandad person har något intresse av betydelse för emissionen]  <i>(Beskrivning av intressen som har betydelse för emissionen bland någon eller några fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen, inklusive intressekonflikter)</i>
26.	<b>Uppskattat nettobelopp:</b>	[SEK/EUR/NOK] [●] minus transaktionskostnader och avgifter
27.	<b>Användning av tillförda medel</b>	[Finansiera den löpande verksamheten som Bolaget bedriver] [I enlighet med de Gröna Villkoren som följer av punkt 16] [ <i>Specificera</i> ]

Bolaget bekräftar att alla väsentliga händelser efter den dag för detta MTN-program gällande Grundprospekt som skulle kunna påverka marknads uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Bolaget bekräftar vidare att ovanstående Slutliga Villkor, är gällande för Lånet tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlägga Lånebelopp och (i förekommande fall) ränta.

Helsingborg [datum för undertecknandet av Slutliga Villkor]

Catena AB (publ)

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

---

I Grundprospektet förekommer hänvisningar till Bolagets årsredovisning avseende räkenskapsåren 2019 och 2020, samt till Koncernens delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2021, som införlivas genom hänvisning enligt följande.

### Årsredovisning 2019

	<u>Sid</u>
Rapport över totalresultat, Koncernen	76-77
Rapport över finansiell ställning, Koncernen	78-79
Förändringar i eget kapital, Koncernen	80
Kassaflödesanalys, Koncernen	81
Noter	82-104
Revisionsberättelse	118-121

### Årsredovisning 2020

Rapport över totalresultat, Koncernen	89
Rapport över finansiell ställning, Koncernen	90
Förändringar i eget kapital, Koncernen	91
Kassaflödesanalys, Koncernen	91
Noter	92-114
Revisionsberättelse	143-146

### Delårsrapport januari – mars 2021

Rapport över totalresultat, Koncernen	6
Rapport över finansiell ställning, Koncernen	7
Förändringar i eget kapital, Koncernen	7
Kassaflödesanalys för Koncernen	7
Redovisningsprinciper	21

De delar av ovanstående dokument som inte har införlivats genom hänvisning är inte relevanta för investerare i MTN eller omfattas av andra delar av Grundprospektet. Ovanstående information är således den information som Bolaget bedömer utgör relevant information för investerare att ta del av.

Följande handlingar kan under hela Grundprospektets giltighetstid granskas hos Catena AB (publ), Landskronavägen 23, 252 32 Helsingborg, under ordinarie kontorstider samt på Bolagets webbplats, [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se).

- Bolagets bolagsordning och registreringsbevis,
- Bolagets års- och koncernredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2020,
- Bolagets delårsrapport för januari – mars 2021,
- Övriga koncernbolags finansiella rapporter för räkenskapsåren 2019 och 2020,
- Grundprospektet, samt
- Hållbarhetsredovisningar.

## 9. ADRESSER

---

### EMITTENT

#### Catena AB (publ)

Landskronavägen 23  
252 32 Helsingborg  
Tel: 042-449 22 00  
[www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)

### LEDARBANK

#### Swedbank AB (publ)

Large Corporates & Institutions  
105 34 Stockholm  
[www.swedbank.se](http://www.swedbank.se)  
Tel: 08-700 99 98

### IPA

#### DNB Bank ASA

Registrars Department  
Drottning Eufemias gate 30  
0191 Oslo  
[www.dnb.no](http://www.dnb.no)  
Tel: +47 23 26 80 19

### REVISOR

#### PricewaterhouseCoopers AB

Torsgatan 21  
113 97 STOCKHOLM  
Tel: 010-213 30 00

### JURIDISK RÅDGIVARE

#### Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB

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

### CENTRALA VÄRDEPAPERSFÖRVARARE

#### Euroclear Sweden AB

Klarabergsviadukten 63  
Box 191  
101 23 Stockholm  
Tel: 08 – 402 90 00  
[www.euroclear.eu](http://www.euroclear.eu)

#### Verdipapirsentralen ASA

Fred Olsens gate 1  
Postboks 4  
0051 Oslo  
[www.vps.no](http://www.vps.no)

### För köp och försäljning, kontakta:

#### Swedbank AB (publ)

Large Corporates & Institutions  
105 34 Stockholm  
[www.swedbank.se](http://www.swedbank.se)  
MTN-Desk 08 – 700 99 85  
Stockholm 08 – 700 99 98  
Göteborg 031 – 739 78 50

#### Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Debt Capital Markets Legal  
Kungsträdgårdsgatan 8  
106 40 Stockholm  
[www.seb.se](http://www.seb.se)  
Tel: 08 – 506 230 61  
08 – 506 232 19

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

Norrmalmstorg 1, Box 7523  
103 92 Stockholm  
[www.danskebank.se](http://www.danskebank.se)  
Stockholm 08 – 568 80 77  
Köpenhamn +45(0) 45 14 32 46