

Detta Prospekt (såsom definieras nedan) godkändes av Finansinspektionen den 6 augusti 2021. Prospektet är giltigt under en period om upp till 12 månader efter godkännandet. Emittentens (såsom definieras nedan) skyldighet att upprätta ett tillägg till detta Prospekt med anledning av en ny omständighet av betydelse, sakfel eller väsentlig felaktighet gäller inte när Prospektets giltighetstid löpt ut.

eastnine

Eastnine AB (publ)

**PROSPEKT AVSEENDE INREGISTRERING AV
ICKE EFTERSTÄLLDA ICKE SÄKERSTÄLLDA INLÖSENBARA
GRÖNA OBLIGATIONER OM
45 000 000 EUR MED RÖRLIG RÄNTA**

2021/2024

ISIN: SE0013719788

6 augusti 2021

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av Eastnine AB (publ), org. nr 556693-7404 ("Eastnine", "Bolaget" eller "Emittenten" och, tillsammans med sina direkta och indirekta dotterbolag, såvitt ej annat uttryckligen framgår av sammanhanget, "Koncernen"), i samband med Bolagets ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer, av icke efterställda icke säkerställda inlösenbara gröna obligationer 2021/2024 med ISIN: SE0013719788, till ett belopp om 45 000 000 euro och som emitterades den 8 juli 2021 ("Obligationerna" respektive "Obligationsemissionen") i enlighet med villkoren för Obligationerna ("Villkoren"). Obligationerna emitterades inom ett rambelopp om 100 000 000 euro. Detta Prospekt har upprättats med avseende på, och gäller för, Obligationerna som emitterades den 8 juli 2021. Pareto Securities AB, org. nr 556206-8956 och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), org. nr 502032-9081 har agerat arrangörer för Obligationsemissionen och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) är emissionsinstitut.

Detta Prospekt har upprättats av Bolaget och registrerats och godkänts av Finansinspektionen i enlighet med kapitel II och artikel 20 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Vidare har bilagorna 6 och 14 i Kommissionens delegerade Förordning (EU) 2019/980 av den 14 mars 2019 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 vad gäller formatet på, innehållet i och granskningen och godkännandet av de prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av kommissionens förordning (EG) nr 809/2004, utgjort grund för upprättande av detta Prospekt. Godkännande och registrering i enlighet med Prospektförordningen utgör ingen garanti från Finansinspektionen om att informationen i detta Prospekt är korrekt eller fullständig.

Prospektet utgör inte ett erbjudande om försäljning eller en uppmaning om ett erbjudande att köpa Obligationerna i någon jurisdiktion. Det har upprättats enbart med anledning av Obligationernas upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Prospektet får inte distribueras i något land där sådan distribution eller försäljning kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder, eller där detta strider mot landets regler och förordningar. Innehavare av Prospektet eller Obligationerna måste därför informera sig om, och iaktta, sådana restriktioner. Obligationerna har inte, och kommer inte att registreras, enligt U.S. Securities Act från 1933, i dess nuvarande lydelse ("Securities Act") eller enligt någon amerikansk delstatslag om värdepapper, och kan vara föremål för skyldigheter enligt den amerikanska skattelagstiftningen. Obligationerna får inte erbjudas, säljas eller levereras inom USA eller till, eller på uppdrag av, eller till förmån för, en så kallad "U.S. person" (enligt definitionen i regel 902 i Regulation S i Securities Act), bortsett från till så kallade "Qualified Institutional Buyers" ("QIB") i enlighet med regel 144A enligt Securities Act. Bolaget har inte åtagit sig att registrera Obligationerna enligt Securities Act eller några amerikanska delstatslagar om värdepapper, och inte att åstadkomma något utbyteserbjudande för Obligationerna i framtiden. Bolaget har inte heller registrerat Obligationerna enligt något annat lands värdepapperslagar. Det är investerarens skyldighet att se till att erbjudanden och försäljningar av Obligationerna är förenliga med alla tillämpliga värdepapperslagar.

Såvida inte annat uttryckligen anges, har ingen av den information som ingår i Prospektet, reviderats eller granskats av Bolagets revisorer. Viss finansiell information i Prospektet kan ha avrundats, vilket kan innebära att en del siffror som anges inte exakt summerar de enskilda delarna. Detta Prospekt ska läsas tillsammans med de dokument som införlivas genom hänvisning samt möjliga tillägg till detta prospekt. Hänvisningar till "SEK" avser svenska kronor och hänvisningar till "EUR" avser euro.

Prospektet kan innehålla framåtblickande uttalanden och antaganden om framtida marknadsförhållanden, verksamheter och resultat. Sådana framåtblickande uttalanden och uppgifter baseras på bedömningar eller antaganden från Bolagets ledning och grundar sig på information som Koncernen har tillgång till. Uttryck som "anser", "avser", "bedömer", "räknar med", "förutses", "planerar" och liknande, indikerar vissa av dessa framåtblickande uttalanden. Andra sådana uttalanden kan identifieras utifrån sammanhanget. Alla eventuella framåtblickande uttalanden i Prospektet inbegriper kända och okända risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att faktiska resultat, prestationer och bedrifter av Koncernen skiljer sig väsentligt från vad som uppges i sådana framåtblickande uttalanden. Vidare baseras sådana framåtblickande uttalanden på en rad antaganden om Koncernens nuvarande och framtida affärsstrategier samt om den miljö i vilken Koncernen kommer att bedriva sin verksamhet framöver. Även om Bolaget anser att prognoser, indikationer om framtida resultat, prestationer och bedrifter grundar sig på rimliga antaganden och förväntningar, är dessa förenade med vissa osäkerheter och risker som kan leda till att faktiska resultat skiljer sig väsentligt från vad som uppges i sådana framåtblickande uttalanden, men också jämfört med tidigare resultat, prestationer och bedrifter. Vidare kan faktiska händelser och finansiella utfall skilja sig väsentligt från vad som beskrivs i sådana uttalanden som en följd av förverkligandet av risker och andra faktorer som påverkar Koncernens verksamhet. Sådana faktorer av väsentlig betydelse nämns i avsnittet "Riskfaktorer" nedan.

Obligationerna kanske inte är en lämplig investering för alla investerare och det är således upp till varje presumtiv investerare att avgöra lämpligheten i investeringen i ljuset av den egna situationen. Varje presumtiv investerare ska i synnerhet (i) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en meningsfull bedömning av Obligationerna, fördelarna och riskerna med att investera i Obligationerna samt den information som ryms eller införlivas genom hänvisning i detta Prospekt eller i tillämpliga tillägg; (ii) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att mot bakgrund av sin egen finansiella situation utvärdera en investering i Obligationerna samt inverkan från andra obligationer på den övergripande investeringsportföljen; (iii) ha tillräckliga finansiella resurser och likviditet för att hantera alla risker som är förenade med att investera i Obligationerna; (iv) till fullo förstå Villkoren samt (v) ha förmågan att bedöma (antingen på egen hand eller med hjälp av en finansiell rådgivare) olika tänkbara scenarier avseende ekonomiska förhållanden, räntor och andra faktorer som kan påverka investeringen och förmågan att hantera därtill relaterade risker.

Prospektet har upprättats på svenska och regleras av svensk lag. Tvister som rör, eller är relaterade till, innehållet i Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Stockholms tingsrätt är första domstolsinstans. Prospektet finns tillgängligt på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se) och på Bolagets webbplats (www.eastnine.com).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VIKTIG INFORMATION.....	II
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	III
SAMMANFATTNING	4
RISKFaktorER.....	9
OBLIGATIONERNA I KORTHET	20
BESKRIVNING AV EMITTENTEN OCH KONCERNEN	25
AKTIEKAPITAL, AKTIER, ÄGARSTRUKTUR OCH STYRNING.....	30
STYRELSE LEDNING OCH REVISORER	32
YTTERLIGARE INFORMATION	34
FINANSELL INFORMATION.....	35
VILLKOR FÖR OBLIGATIONERNA.....	37
ADRESSER	86

SAMMANFATTNING

INTRODUKTION OCH VARNINGAR

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats av Eastnine AB (publ), org.nr 556693-7404, ("Eastnine", "Bolaget" eller "Emittenten" och, tillsammans med sina direkta och indirekta dotterbolag, såvitt ej annat uttryckligen framgår av sammanhanget, "Koncernen"), i samband med Bolagets ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer, av icke efterställda icke säkerställda inlösenbara gröna obligationer 2021/2024 med ISIN: SE0013719788, till ett belopp om 45 000 000 euro och som emitterades den 8 juli 2021 ("Obligationerna" respektive "Obligationsemissionen") i enlighet med villkoren för Obligationerna ("Villkoren"). Emittentens identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 2138009N2FO2BZTVYS76. Emittentens registrerade adress är Box 7214, 103 88, Stockholm, Sverige.

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 6 augusti 2021. Finansinspektionen har besöksadressen Brunnsgatan 3, Stockholm och postadressen Box 7821, 103 97 Stockholm, och telefonnummer +46 (0)8 408 980 00. Finansinspektionens hemsida är www.fi.se.

Denna sammanfattning ska läsas som en introduktion till Prospektet. Varje investeringsbeslut rörande Obligationerna ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet. En investerare i Obligationerna kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. En målsägande som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i Prospektet kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättningen av Prospektet innan det rättsliga förfarandet inleds.

Civilrättsligt ansvar åläggs endast de personer som har lagt fram sammanfattningen inklusive en översättning av sammanfattningen, om aktuellt, men enbart om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med övriga delar av Prospektet eller om översättningen inte, läst tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i Obligationerna.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepapperen?

Bolagsform, etc.	Emittenten, Eastnine AB (publ), är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige med organisationsnummer 556693-7404 och identifieringskod för juridiska personer (LEI) 2138009N2FO2BZTVYS76. Emittenten har sitt säte i Stockholms kommun. Emittenten är inkorporerad i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet i enlighet med bl.a. aktiebolagslagen (SFS 2005:551).
Huvudsaklig verksamhet	Emittenten är ett börsnoterat svenskt fastighetsbolag som äger och förvaltar moderna och hållbara kontors- och logistiklokaler i Baltikum. Emittentens hyresgäster utgörs primärt av stora nordiska bolag med internationell verksamhet och Bolaget strävar efter att vara den ledande långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontors- och logistiklokaler i förstklassiga lägen i Baltikum. Koncernen investerar främst i A-lägen i Baltikum som ger låg riskexponering genom stabila hyresgäster.
Större aktieägare	Bolagets aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, sektor Real Estate, med <i>ticker</i> EAST. Per 30 juni 2021 var de största ägarna Peter Elam Håkansson (privat och genom bolag) (27,2 %), Arbona AB (publ) (10,0 %), Keel Capital (8,2 %), Lazard Asset Management (6,2 %) och ICA-handlarnas Förbund (4,5 %).

Viktigaste administrerande direktörerna	Bolagets styrelse består av Liselotte Hjorth, styrelseordförande samt ordinarie ledamöter Peter Elam Håkansson, Christian Hermelin, Ylva Sarby Westman, och Peter Wågström. Kestutis Sasnauskas är verkställande direktör och Britt-Marie Nyman är vice verkställande direktör och CFO.
Revisor	Emittentens revisor är KPMG AB, org. nr 556043-4465, med registrerad adress Box 16106, 103 23 Stockholm. KPMG AB har varit Emittentens revisor för hela perioden som täcks av den finansiella informationen inkommerad i detta Prospekt. Auktoriserade revisorn Peter Dahllöf är huvudansvarig revisor.

FINANSIELL NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Den historiska finansiella nyckelinformationen som presenteras i sammandrag nedan härrör från Koncernens konsoliderade finansiella rapporter för räkenskapsåren 1 januari 2020 till 31 december 2020 samt 1 januari 2019 till 31 december 2019 och Koncernens delårsrapporter för perioden 1 januari 2021 till 30 juni 2021 och perioden 1 januari 2020 till 30 juni 2020. Samtliga siffror redovisas i EUR.

Resultaträkning (Koncernen)

	Årsredovisning 2020 1 januari 2020– 31 december 2020 (reviderad)	Årsredovisning 2019 1 januari 2019– 31 december 2019 (reviderad)	Delårsrapport 1 januari 2021– 30 juni 2021 (oreviderad)	Delårsrapport 1 januari 2020– 30 juni 2020 (oreviderad)
(TEUR)				
Driftnetto	17 497	11 946	9 538	8 031
Periodens totalresultat	36 155	35 266	11 793	-12 513

Balansräkning (Koncernen)

	Årsredovisning 2020 1 januari 2020– 31 december 2020 (reviderad)	Årsredovisning 2019 1 januari 2019– 31 december 2019 (reviderad)	Delårsrapport 1 januari 2021– 30 juni 2021 (oreviderad)	Delårsrapport 1 januari 2020– 30 juni 2020 (oreviderad)
(TEUR)				
Summa tillgångar	502 225	420 322	542 644	441 996
Summa eget kapital	309 942	268 192	315 348	250 253
Summa skulder (långfristiga och kortfristiga)	192 283	152 130	227 296	191 743

Kassaflödesanalys (Koncernen)

	Årsredovisning 2020 1 januari 2020– 31 december 2020 (reviderad)	Årsredovisning 2019 1 januari 2019– 31 december 2019 (reviderad)	Delårsrapport 1 januari 2021– 30 juni 2021 (oreviderad)	Delårsrapport 1 januari 2020– 30 juni 2020 (oreviderad)
(TEUR)				
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 960	8 436	8 610	3 054
Nettokassaflöde från investeringsverksamhet	-64 778	-98 230	-37 171	-43 363
Nettokassaflöde från finansieringsverksamhet	40 750	62 122	24 506	24 600

SPECIFIKA NYCKELRISKER FÖR EMITTENTEN

Potentiella förluster till följd av coronavirus-utbrottet	Utbrottet av coronaviruset, COVID-19, har fått allvarliga följdverkningar på den baltiska och globala ekonomin. De negativa ekonomiska följderna av pandemin i förhållande till koncernens hyresintäkter har varit begränsade, och under andra kvartalet 2021, har Bolaget beviljat hyressänkningar på totalt cirka 90 000 EUR, vilket motsvarar 0,5 procent av den totala årshyresinkomsten. Rabatterna har huvudsakligen beviljats restauranger och mindre hyresgäster.
Förändringar i tillgångarnas värde och värderingsmodeller	Värdet av Koncernens tillgångar i de direktägda fastighetsdotterbolagen samt dess innehav i East Capital Baltic Property Fund II och MFG redovisas till verkligt värde. De värderingsmodeller som används av Koncernen innefattar inneboende osäkerheter eftersom värderingar baseras på bedömningar, antaganden och prognoser som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciper och det redovisade värdet på tillgångar, vilket innebär att faktiska resultat kan avvika från dessa uppskattningar, bedömningar och värderingar.
Hyresintäkter och hyresnivåer	Hyresintäkter är avgörande för Koncernens kassaflöde i direktägda fastigheter och påverkar även fastighetsvärderingen. Koncernens hyresintäkter påverkas i sin tur av vakanser i Koncernens kontorslokaler, avtalade hyror och marknadshyror samt huruvida hyresgäster betalar hyran i tid. Sänkta hyresnivåer skulle påverka Koncernens intäkter negativt eftersom hyresintäkter utgör Koncernens huvudsakliga inkomstkälla
Vakansnivåer och hyresgäststruktur	Ökade vakanser skulle påverka Koncernens hyresintäkter negativt och kan försämra Koncernens anseende, vilket i sin tur kan påverka Koncernens resultat och finansiella ställning

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPREN

Värdepapprens viktigaste egenskaper

Typ och kategori	Obligationerna utgör skuldförbindelser, av den typ och sort som anges i 1 kap. 3 § lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
ISIN	SE0013719788.
Valuta	Euro ("EUR").
Nominellt värde	1 000 EUR.
Minsta tillåtna investering vid Obligations-emissionen	100 000 EUR.
Antal emitterade värdepapper	Vid datumet för detta Prospekt har 45 000 Obligationer emitterats.
Löptid	Från och med 8 juli 2021 (den "Första Emissionsdagen") till och med 8 juli 2024 (den "Slutliga Inlösendagen").
Ränta	Obligationerna löper med ränta från och med Första Emissionsdagen till och med dagen före den Slutliga Inlösendagen eller annat relevant inlösendatum före den Slutliga Inlösendagen.

	Ränta på Obligationerna betalas till en rörlig ränta bestående av EURIBOR (3 månader) plus 5,00 procent per år, kvartalsvis i efterskott den 8 januari, 8 april, 8 juli och 8 oktober varje år eller, i fall där en sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer vid en tillämpning av Bankdagskonventionen (allt i enlighet med definitionerna i Villkoren). Om EURIBOR uppgår till lägre än noll ska EURIBOR antas vara noll.
Status och senioritet	Obligationerna utgör direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelse för Emittenten och ska vid var tid, dem emellan rangordnas <i>pari passu</i> och utan företräde dem emellan, och ur förmånsrättshänseende, rangordnas åtminstone <i>pari passu</i> med alla direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelse för Emittenten, bortsett från tvingande förpliktelse som är tillämpliga enligt regleringar för företag i allmänhet.

Var kommer värdepappren att handlas?

Upptagande till handel	<p>Obligationerna kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholms hållbara företagsobligationslista eller, om sådant upptagande till handel inte är möjligt att uppnå eller erhålla, på en annan reglerad marknad (så som det definieras i Direktivet om marknader för finansiella instrument 2014/65/EU (MiFID II), i dess ändrade lydelse).</p> <p>Ansökan om upptagande till handel av Obligationerna på Nasdaq Stockholms hållbara företagsobligationslista kommer att lämnas in i omedelbar anslutning till Finansinspektionens godkännande av detta Prospekt. Dagen för upptagande till handel av Obligationerna på Nasdaq Stockholm infaller omkring den 10 augusti 2021. De totala kostnaderna för upptagande till handel av Obligationerna beräknas uppgå till cirka 100 000 SEK.</p>
-------------------------------	--

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?

Förmåga att betala skulder och kreditrisk	Emittentens förmåga att betala sina skulder under Obligationerna beror på Emittentens tillgång till likvida medel för att uppfylla sådana betalningsförpliktelser, vilket i sin tur i stor utsträckning beror på Koncernens resultat och finansiella ställning. Om Koncernens intäkter inte är tillräckliga för att betala nuvarande eller framtida skulder, kommer Koncernen tvingas vidta åtgärder såsom att minska eller fördröja affärsverksamheten, genomföra förvärv, göra investeringar eller utge andra utgifter för utveckling, vidta försäljning av tillgångar, genomföra omstruktureringar eller refinansieringar avseende skulder eller att söka ytterligare kapital
Refinansieringsrisker	Koncernens verksamhet finansieras primärt genom eget kapital och räntebärande skulder med fastigheter som säkerhet. Koncernens förmåga att refinansiera Obligationerna när de förfaller till betalning beror på flera olika faktorer. Ingen garanti kan ges för att sådan finansiering kommer att finnas tillgänglig på kommersiellt gångbara villkor kommersiell eller överhuvudtaget, varför det inte finns någon garanti för att Koncernen kommer att kunna refinansiera Obligationerna när det förfaller till betalning.
Risker hänförliga till märkningen av Obligationerna	Emittenten ska använda intäkterna från emissionen av Obligationerna och eventuella Efterföljande Obligationer (såsom det definieras i Villkoren) i enlighet med Emittentens gröna finansieringsramverk (det ”Gröna Finansieringsramverket”). Eftersom det för närvarande inte finns någon entydig definition av vad som utgör ett ”grönt” projekt eller ett projekt med motsvarande märkning, finns det en risk att sådana projekt, tillgångar eller användningsområden som finns intagna i det Gröna

Finansieringsramverket inte uppnår nuvarande eller framtida investerares förväntningar gällande sådana ”gröna” eller med ”gröna” jämförbara prestationsmål

NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDET TILL HANDEL PÅ EN REGLERAD MARKNAD

Varför upprättas detta Prospekt?

Skälen för erbjudandet och upptagande till handel	Enligt Villkoren ska Emittenten tillse att Obligationerna tas upp till handel på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer eller annan reglerad marknad och detta Prospekt har upprättats i syfte att ansöka om upptagande till handel av Obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer. Nettointäkterna från Obligationsemissionen kommer att användas för Koncernens allmänna verksamhetsändamål.
Väsentliga intressekonflikter	Pareto Securities AB och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) har agerat arrangörer har agerat arrangörer i samband med Obligationsemissionen (“ Arrangörerna ”). Arrangörerna och/eller deras respektive dotterbolag har erbjudit, och kan i framtiden komma att erbjuda, tjänster hänförliga till <i>investment banking</i> och/eller andra tjänster för Koncernen inom ramen för den ordinarie affärsverksamheten. Följaktligen kan intressekonflikter ha uppstått, eller kan komma att uppstå, som ett resultat av att Arrangörerna och/eller deras respektive dotterbolag tidigare har engagerat sig, eller i framtiden kommer att engagera sig, i transaktioner med andra parter genom att ha flera roller eller genomföra andra transaktioner i uppdrag från tredje part med motstridiga intressen.

RISKFaktorER

En investering i obligationer innefattar risker och syftet med följande avsnitt är att möjliggöra för en potentiell investerare att utvärdera relevanta risker i förhållande till sin potentiella investering i Obligationerna för att kunna fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Nedan riskfaktorer begränsas till sådana risker som, enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129, är väsentliga och specifika för Bolaget, Koncernen och Obligationerna, och som bekräftas av innehållet i detta Prospekt.

Det sätt på vilket Emittenten, Koncernen och Obligationerna påverkas av varje riskfaktor beskrivs genom att utvärdera väsentlighetsgraden av varje av riskfaktorn, baserat på hur sannolik den är och den förväntade omfattningen av dess negativa effekter. Väsentligheten redovisas genom en gradering av sannolikheten på en skala med beteckningarna "låg", "medelhög" eller "hög" och en gradering av den förväntade omfattningen av de negativa effekterna på en kvalitativ skala med beteckningarna "liten", "medelstor" eller "stor". Oaktat vad som nedan anges om sannolikheten eller den förväntade omfattningen av de negativa effekterna, har samtliga riskfaktorer i Prospektet av Emittenten bedömts vara väsentliga och specifika för Emittenten, Koncernen och Obligationerna i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129.

Riskfaktorerna presenteras i ett antal kategorier och i varje kategori nämns den mest väsentliga riskfaktorn först utifrån bedömningen av dess väsentlighetsgrad. Övriga riskfaktorer i samma kategori framställs inte i någon särskild väsentlighetsordning.

RISKFaktorER SOM ÄR SPECIFIKA OCH VÄSENTLIGA FÖR EMITTENTEN OCH KONCERNEN

I. Risker relaterade till Koncernens finansiella situation

Potentiella förluster till följd av utbrottet av COVID-19

Utbrottet av coronaviruset, COVID-19, har fått allvarliga följdverkningar på den baltiska och globala ekonomin och har orsakat ökad volatilitet och nedgångar på de finansiella marknaderna. Bortsett från att Koncernens tillgång till finansiering kan försämrats, har COVID-19 resulterat i en allmän oro på marknaden, vilket har inneburit minskade transaktionsvolymerna och försenade transaktioner på fastighetsmarknaderna. Avkastningskraven för högkvalitativa kontorsfastigheter i Vilnius och Riga sjönk under 2020, men var oförändrade under det första kvartalet 2021.

De stränga restriktioner som har införts för att begränsa spridningen av COVID-19, innefattar reserestriktioner, och i Baltikum, nedstängning av flertalet viktiga samhällsfunktioner, och har i förhållande till Koncernens hyresgäster inneburit att restauranger, gym och skönhetssalonger varit de mest drabbade. De negativa ekonomiska följderna av pandemin i förhållande till koncernens hyresintäkter har varit begränsade, och under andra kvartalet 2021, har Bolaget beviljat hyressänkningar på totalt cirka 90 000 EUR, vilket motsvarar 0,5 procent av den totala årshyresinkomsten. Rabatterna har huvudsakligen beviljats restauranger och mindre hyresgäster. Dessutom har olika begränsningar som gör det svårare att visa lediga lokaler, vilket i kombination med en allmän tveksamhet på marknaden har lett till att nyuthyrningen av lediga lokaler varit trögare än vanligt. Det kan inte uteslutas att pandemin kan leda till ett hårdare landskap i förhållande till hyresgäster i kontorsfastigheter och att det kan komma att uppstå svårigheter för Koncernens hyresgäster att upprätthålla produktivitet och lönsamhet och därmed fullgöra sina åtaganden gentemot Emittenten. Skulle sådana skyldigheter inte uppfyllas, kan det resultera att Koncernens vakansnivåer ökar och skulle kunna påverka värdet på koncernens fastigheter negativt. Stora minskningar av fastighetsvärdet kan även leda till brott mot Koncernens finansiella åtaganden, vilket i sin tur kan reducera Koncernens förmåga att erhålla finansiering.

Vidare, under räkenskapsåret 2020 och under de första kvartalen 2021, har COVID-19 påverkat värdet på Emittentens innehav i det ryska företaget JSC Melon Fashion Group ("MFG") negativt. MFG har dock utvecklats positivt under andra kvartalet 2021.

Om effekterna av pandemin fortsätter under en längre tid eller förvärras, kan den negativa påverkan på den globala ekonomin fördjupas och medföra väsentliga negativa effekter på Koncernens verksamhet och finansiella ställning samt dess framtidsutsikter.

Emittenten bedömer att sannolikheten att ovanstående risker inträffar är *medelhög*. Om riskerna skulle förverkligas, uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *medelstor*.

Förändringar i tillgångarnas värde och värderingsmodeller

Värdet av Koncernens tillgångar i de direktägda fastighetsdotterbolagen samt dess innehav i East Capital Baltic Property Fund II och MFG redovisas till verkligt värde, vilket, i tillämpliga fall, motsvarar marknadsvärdet eller värderingsmodellerna, enligt gällande redovisningsstandarder. Från och med 2020 bygger koncernens värderingsmodell på nuvärdet av framtida kassaflöden, nettorörelseresultat minus återstående investeringar, beräknat för en period på fem till tio år. Intern värdering utförs internt kvartalsvis och externt på årsbasis.

Fastighetstillgångarna i East Capital Baltic Property Fund II värderas normalt internt av fondförvaltaren kvartalsvis och externt vid årsskiftet, innebärandes att Emittenten inte gör sin egen värdering av fondinnehavet. Istället består det redovisade värdet av Koncernens andel av fondens totala volym. Innehavet i MFG värderas internt av Emittenten.

De värderingsmodeller som används av Koncernen innefattar inneboende osäkerheter eftersom värderingar baseras på bedömningar, antaganden och prognoser som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciper och det redovisade värdet på tillgångar, vilket innebär att faktiska resultat kan avvika från dessa uppskattningar, bedömningar och värderingar. Fastigheternas värde beror på, och beräknas på grundval av en mängd olika faktorer. Dessa faktorer innefattar observerbar information såsom aktuella hyresintäkter, beslutade och kända investeringar samt aktuell inflation, utöver bedömningar av avkastningskrav och vakansgrader. Det finns en risk att tolkningsparametrar och bedömningar visar sig vara felaktiga och att förhållandena ändras, vilket kan orsaka värdeförändringar.

Koncernens fastighetsvärderingar baseras på bedömningar och antaganden vid tidpunkten för värderingen av både observerbara och icke-observerbara tolkningsparametrar, inklusive nuvarande och förväntade framtida hyresnivåer, vakanser, fastighetskostnader, fastställda och kända framtida investeringar, rabatter, framtida hyresnivåer, inflation och avkastningskrav. Vid värdering av Koncernens förvaltningsfastigheter, kan avvikelser som orsakats av bedömningar och antaganden ha en betydande inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa värderingar kräver uppskattningar och antaganden om framtida marknadshyra, uthyrningsgrad samt avkastning och redovisas vanligtvis inom ett osäkerhetsintervall på +/- 5,0, 1,0, respektive 0,25 procentenheter. Gällande andra investeringar som inte handlas på en aktiv marknad (så som innehaven i MFG) och där verkligt värde inte bestäms av faktiska budkurser utan genom värderingsmodeller, finns det en risk att innehavens verkliga värde kan bedömas annorlunda i framtida perioder.

Gällande Koncernens fastighetstillgångar finns det en risk för förluster på grund av negativa värdeförändringar i Koncernens tillgångar, vilket kan leda till att Koncernen skriver ned verkligt värde på sina tillgångar, vilket kan påverka Koncernens verksamhet och finansiella ställning negativt. En minskning av fastighetsvärdet kan, bland annat, leda till att Koncernen skulle kunna bryta mot villkor i finansieringsarrangemang som Koncernen är skyldig att iakttä från tid till annan, vilket i sin tur kan leda till att lån förfaller till betalning tidigare än ursprungligt förfalldatum och därmed påverkar Koncernens likviditet. En väsentlig minskning av fastigheternas marknadsvärde skulle även ha en negativ inverkan på Koncernens möjligheter att avyttra sina fastigheter utan att ådra sig förluster, vilket kan innebära en negativ påverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat och i sin tur även påverka Emittentens förmåga att fullgöra sina förpliktelser under Obligationerna.

Emittenten bedömer att sannolikheten att värdet minskar på dess fastigheter eller andra innehav är *låg*. Om riskerna skulle förverkligas, även om tillfälligt, uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *stor*.

Koncernens tillväxtstrategi

Emittentens portföljstrategi är inriktad på förvärv, utvecklingsprojekt och långsiktig förvaltning av attraktiva kontorsfastigheter i de baltiska huvudstäderna Tallinn, Riga och Vilnius. Fastigheter ägs, för närvarande, genom direkta och indirekta (via fastighetsfonder) investeringar. Under senare år har Emittenten utökat sitt direkta ägande, och Emittenten avser att gradvis och långsiktigt utöka den direktägda fastighetsportföljen i de baltiska huvudstäderna till att omfatta 700 miljoner EUR i slutet av 2023 och med målet att omvandlas till ett rent fastighetsbolag. Ökningen av direktägande ska ske genom förvärv och utveckling av moderna och hållbara fastigheter på attraktiva platser i de baltiska huvudstäderna med stabila hyresgäster. För att uppnå dessa mål avser Emittenten att avyttra sina återstående innehav utanför Koncernens kärnverksamhet (såsom innehav i MFG) och investera i lämpliga objekt. I den del de å innehaven som ligger utanför kärnverksamheten är mindre likvida eller där ett ägarutträde inte kan genomföras på för Koncernen gynnsamma villkor, kan Emittentens investeringstakt påverkas och påverka Koncernens investeringsmöjligheter. Om Emittenten inte kan erhålla likvida medel i rätt tid, eller alls, finns det en risk att investeringsmöjligheter går förlorade och/eller att expansionen av Koncernens fastighetsportfölj tar längre tid, vilket kan leda till att de förväntningar på Koncernens omvandlingsstrategi som borgenärer, aktieägare eller någon annan intresserad tredje part kan ha inte uppfylls, vilket skulle kunna påverka investeringsviljan.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att tillväxtstrategin försenas på det sätt som beskrivs ovan är *medelhög*. Om riskerna skulle förverkligas, även om tillfälligt, uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *liten*.

Risker relaterade till investeringsportföljen

Emittenten äger 36 procent av det onoterade ryska modebutikföretaget JSC Melon Fashion Group (MFG), enbart med syftet att genom detta innehav generera avkastning från utdelningar och/eller värdeökningar. Innehavet i MFG redovisas till kvartalsuppdaterat verkligt värde i Emittentens balansräkning och värdet i EUR är beroende av underliggande värdering av innehavet i ryska rubel ("RUB") och påverkas av omvandlingseffekten mellan RUB till EUR. Per den 30 juni 2021 stod innehavet i MFG för 14,8 procent av Emittentens tillgångar.¹

Eftersom MFG är verksam närmast uteslutande i Ryssland, är MFG:s verksamhetsresultat avhängigt flertalet faktorer, såsom politisk risk, konsumtionskraft och allmänna makroekonomiska förhållanden i Ryssland. Ogynnsam utveckling i förhållande till sådana faktorer kan leda till att MFG:s verksamhetsresultat minskar och kan därmed negativt påverka Emittentens innehav i MFG och eventuella utdelningar från MFG. Värderingen av innehavet har exempelvis påverkats negativt av COVID-19 på grund av stängning av butiker, även om MFG rapporterade en fortsatt stark försäljningsutveckling under andra kvartalet 2021.² Det finns en risk att volatiliteten i innehavet av MFG negativt påverkar Emittentens substansvärde och därmed Emittentens finansiella ställning, inklusive vissa nyckeltal, såsom det långsiktiga substansvärdet per aktie.

Emittenten bedömer att sannolikheten för negativa värdeförändringar till följd av volatilitet i relation till innehav i MFG är *medelhög*. Om riskerna skulle förverkligas, även om tillfälligt, uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *medelstor*.

Fastighetskostnader

Eftersom Koncernens verksamhet huvudsakligen består av att äga och förvalta fastigheter utgör Koncernens fastighets- och fastighetsadministrationskostnader en betydande kostnadspost. Koncernens kostnader består i huvudsak av drift, reparation och underhåll av fastigheter samt personalkostnader för fastighetsadministration. För den finansiella period som avslutades den 30 juni 2021, uppgick Koncernens fastighetskostnader till ungefär 0,984

¹ Informationen härrör från Koncernens oreviderade delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari-30 juni 2021, s.14.

² Informationen härrör från Koncernens oreviderade delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari-30 juni 2021, s.14.

miljoner EUR och centrala administrationskostnader till 2 059 miljoner EUR.³ Till följd av Koncernens expansion av fastighetsportföljen har Koncernen haft ökade fastighets- och administrationskostnader. Driftkostnaderna kan vara tariffbaserade, såsom kostnader för elektricitet, avfallshantering, vatten och uppvärmning, där prissättningen kan variera. Dessutom kan flera av dessa allmännyttiga tjänster endast köpas från en enda leverantör. Underhållskostnader innefattar kostnader som är nödvändiga för att bibehålla fastighetsstandarden på lång sikt och kan vara oförutsedda eller uppstå till följd av att hyresgäster använder fastigheten på ett omfattande eller oväntat sätt. Vidare skulle en ökad vakansgrad också öka Koncernens fastighetskostnader, eftersom sådana kostnader normalt skulle täckas av hyresgästerna. När en kostnadsökning inte kan kompenseras genom ökning av hyra eller hyreskontrakt med kostnadstäckning kommer Koncernens verksamhetsresultat att påverkas negativt och i sin tur dess finansiella ställning.

Emittenten bedömer att sannolikheten för oväntade öknings av drifts- och underhållskostnader är *medelhög*. Om riskerna skulle förverkligas, även om tillfälligt, uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *medelstor*.

Ränterisk

Utöver eget kapital finansieras Koncernens verksamhet främst av lån från bland annat kreditinstitut. Emittentens direktägda fastighetsverksamhet (segmenten ”**Litauiska Fastigheter**” och ”**Lettiska Fastigheter**”) är under utveckling med syfte att Koncernen ska omvandlas till ett rent fastighetsbolag. Fram till dess att Koncernen är ett rent fastighetsbolag innefattas i Emittentens tillgångar även innehav av fastighetsfonder och ett innehav i ett noterat bolag, MFG (segmentet ”**Övriga Investeringar**”). Till skillnad från segmenten Litauiska Fastigheter och Lettiska Fastigheter är Koncernens innehav i segmentet Övriga Investeringar inte avhängig extern finansiering för Koncernen. Som ett resultat av förändringen affärsfokus mot segmenten Litauiska Fastigheter och Lettiska Fastigheter kan Koncernens skuldsättningsgrad följaktligen komma att öka i framtiden.

Ränterisk beskrivs som risken för att ränteförändringar påverkar Koncernens räntekostnader. Per den 30 juni 2021 uppgick Koncernens räntebärande skulder till cirka 199 miljoner EUR och Koncernen hade outnyttjade kreditfaciliteter bestående av en outnyttjad checkräkningskredit som uppgick till 3 miljoner EUR. Den genomsnittliga räntan per den 30 juni 2021 uppgick till 2,3 procent. För samtliga räntebärande skulder, förutom den outnyttjade checkräkningskrediten, tillämpas rörlig ränta bunden till EURIBOR (normalt sett 3 månaders EURIBOR), även om 73 procent har räntebundits genom ränteswappar. Per den 30 juni 2021 var den genomsnittliga kapitalbindningstiden 3,0 år och den genomsnittliga räntebindningstiden 2,1 år.⁴

Bortsett från omfattningen av räntebärande skulder påverkas räntekostnader främst av nivån på nuvarande marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Koncernens strategi avseende räntebindningsperioder. Emittenten säkrar ränterisker genom räntederivat i form av ränteswappar. I takt med att nivåerna på den räntebärande skulden ökar, och i den utsträckning fluktuationerna i marknadsräntan inte stabiliseras av Koncernens räntesäkringsarrangemang, skulle negativa ränteförändringar väsentligt kunna påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat och i sin tur Emittentens förmåga att fullgöra sina förpliktelser under Obligationerna.

Till följd av att 75 procent av den räntebärande skulden har en fastställd ränta till genom ränteswappar bedömer Emittenten att sannolikheten för att räntekostnaderna ökar är *låg*. Om riskerna skulle förverkligas uppskattar Emittenten en förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *medelstor*.

³ Informationen härrör från Koncernens oreviderade delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari – 30 juni 2021, s. 7.

⁴ Informationen härrör från Koncernens oreviderade delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari – 30 juni 2021, s. 8.

II. Risker relaterade till Koncernens affärsverksamhet och industri

Hyresintäkter och hyresnivåer

Hyresintäkter är avgörande för Koncernens kassaflöde i direktägda fastigheter och påverkar även fastighetsvärderingen. Koncernens hyresintäkter påverkas i sin tur av vakanser i Koncernens kontorslokaler, avtalade hyror och marknadshyror samt huruvida hyresgäster betalar hyran i tid. Sänkta hyresnivåer skulle påverka Koncernens intäkter negativt eftersom hyresintäkter utgör Koncernens huvudsakliga inkomstkälla.

Majoriteten av Emittentens hyresgäster är större nordiska företag med internationell verksamhet. Per den 30 juni 2021 var den genomsnittliga återstående hyresperioden 4,0 år för de tio största hyresgästerna och 3,8 år över hela hyresportföljen.⁵ Ungefär 99 procent av hyrorna är bundna till konsumentprisindex (KPI), antingen lokalt eller på EU-nivå och några hyresavtal har ett årligt maximalt hyreshöjningstak, vilket leder till en risk för att ökade vakansnivåer och/eller misslyckanden att utvidga fastighetsbeståndet inte i tid eller alls skulle kunna kompenseras av höjda hyresnivåer.

Marknadshyrespriserna kan också påverkas av efterfrågan och utbud på marknaden. På grund av COVID-19 har användningen av lokaler minskat när anställda regelbundet arbetar hemifrån. Denna faktor i kombination med en allmän ekonomisk osäkerhet skulle kunna minska efterfrågan på kontorslokaler. Även om efterfrågan hittills har varit stabil har det ökade utbudet av kontorslokaler i Baltikum, som bland annat drivs av snabb utvecklingstakt hos kontorslokals-leverantörer och utvecklare, drivit upp vakansgraden. Det finns en risk att det växande utbudet inte kan tillgodoses av en tillräcklig efterfrågan hos den typ av hyresgästerna som Emittenten inriktar sig på, vilket skulle kunna driva på konkurrensen och resultera i lägre hyresnivåer eller tvinga leverantörer av kontorslokaler, inklusive Emittenten, att ta ut högre nivåer av hyra för att möta ökade vakansnivåer.

Vidare kan hyresintäkterna påverkas av utbudet på marknaden och hyresgäststrukturen. Koncernen erbjuder kontorslokaler i förstklassiga lägen med målet att locka till sig solida hyresgäster inom olika branscher och som har hög solvensmarginal, och för att upprätthålla och förbättra hyresintäkterna är Koncernen beroende av förmågan att attrahera och behålla sådana hyresgäster. Risken för variationer i hyresintäkterna ökar med flera enstaka stora hyresgäster eftersom variationer i hyresintäkter spridda över flera mindre hyresgäster lättare skulle kunna absorberas. Eftersom Koncernens hyresgäster huvudsakligen utgörs av enskilda större företag finns det en risk att även mindre väsentliga variationer i hyresintäkterna skulle påverka Koncernens resultat.

Emittenten bedömer att sannolikheten för stora fluktuationer eller annan förlust av hyresintäkter är *låg*. Om riskerna skulle förverkligas uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *medelstor*.

Vakansnivåer och hyresgäststruktur

Ökade vakanser skulle påverka Koncernens hyresintäkter negativt och kan försämra Koncernens anseende, vilket in sin tur kan påverka Koncernens resultat och finansiella ställning.

Koncernens hyresgäststruktur består av nordiska företag och risken för fluktuationer i vakanser ökar med flera enstaka stora hyresgäster. Per den 30 juni 2021 var uthyrningsgraden 92,6 procent.⁶ Koncernens viktigaste hyresgäst är Danske Bank som står för ungefär 28 procent av Koncernens årliga hyra, och per den 30 juni 2021 representerade de tio största hyresgästerna i Koncernen en årlig hyresintäkt på ungefär 14,7 miljoner EUR.⁷ Det finns en risk att Koncernens mest väsentliga hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de förfaller och att Koncernen är inte kan identifiera och attrahera nya hyresgäster av motsvarande storlek, vilket kan leda till en ökning av

⁵ Informationen härrör från koncernens oreviderade delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari – 30 juni 2021, s. 11.

⁶ Informationen härrör från koncernens oreviderade delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari – 30 juni 2021, s. 9.

⁷ Informationen härrör från koncernens oreviderade delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari – 30 juni 2021, s. 11.

vakanser, särskilt ur ett långsiktigt perspektiv vad gäller Koncernens anseende, och därmed en minskning av hyresintäkter.

Hyresavtal tecknas i allmänhet på en löptid om 3–5 år och när avtalen löper ut kan Koncernen behöva avsätta betydande resurser för omförhandling, förnyelse eller förlängning av hyresavtalen. Skulle sådana förhandlingar inte leda till att avtalen förnyas eller förlängs, finns det en risk att Koncernens vakansgrad ökar och att hyresintäkterna i Koncernen minskar. Sådana risker skulle vara särskilt framstående med flera enskilda stora hyresgäster.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att Koncernen inte kan upprätthålla eller förbättra sin nuvarande hyresgäststruktur är *låg*. Om riskerna skulle förverkligas uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *medelstor*.

Förvärv och avyttring av tillgångar

Koncernens direkt och indirekt ägda fastighetsportfölj utgör Koncernens viktigaste tillgångar och förvärv av fastigheter är en väsentlig del av Koncernens verksamhet. Koncernens fastighetstillgångar har ökat väsentligt under de senaste åren, och per den 30 juni 2021 uppgick Koncernens tillgångar (inklusive förvaltningsfastigheter, långfristiga värdepappersinnehav och likvida medel) till ungefär 543 miljoner EUR.⁸

Koncernens verksamhet i den del som innefattar förvärv och avyttring av fastigheter eller fastighetsägande dotterbolag kan leda till att attraktiva direkt eller indirekt ägda fastighetstillgångar avyttras och mindre attraktiva direkt eller indirekt ägda fastighetstillgångar förvärvas, innebärandes en minskning av marknadsvärdet på Koncernens fastighetsportfölj. Vidare, om fastigheter säljs till ett lägre pris än förväntat eller om fastigheternas marknadsvärde minskar, kan Koncernens balansräkning och resultat påverkas negativt och i sin tur påverka Emittentens förmåga att fullgöra sina förpliktelser under Obligationerna.

Dessutom förknippas förvärv och avyttringar av fastigheter med risker och osäkerheter såsom framtida förluster av hyresgäster inklusive kontraktuella krav på uthyrningsgrad, potentiell miljöpåverkan från aktiviteter som utförs på fastigheten samt beslut från myndigheter inklusive skattefrågor. Koncernens långsiktiga strategi innebär vidare att Emittenten kan förvärva fastigheter som behöver utvecklas eller renoveras.

Ökade kostnader relaterade till felbedömningar i relation till förvärv och avyttringar, förverkligande av inneboende risker och ökade transaktions- och/eller integrationskostnader skulle påverka Koncernens finansiella ställning och resultat negativt och i sin tur påverka Emittentens förmåga att fullgöra sina förpliktelser under Obligationerna. Dessutom kan sådana felbedömningar eller förverkligande av risker leda till att Koncernen överskrider eller bryter mot strategiska och finansiella mål samt gränser för acceptabla risk- och avkastningsnivåer, varigenom Koncernen kan misslyckas i att uppfylla borgenärens och aktieägares förväntningar.

Emittenten bedömer att sannolikheten för ökade kostnader, förverkligandet av inneboende risker och andra risker som beskrivs ovan är *låg*. Om riskerna skulle förverkligas uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *medelstor*.

Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar medför tekniska risker. En teknisk risk kan beskrivas som risken relaterad till den tekniska driften av den relevanta fastigheten, såsom risken för brister relaterade till konstruktionen, andra inneboende brister eller defekter, skador (till exempel på grund av brand eller andra naturkrafter) och miljöfaror. Om några tekniska problem skulle uppstå kan en sådan händelse leda till betydligt ökade kostnader för fastigheterna vilket kan påverka Koncernens verksamhet och resultat negativt och i sin tur Emittentens förmåga att fullgöra sina åtaganden under Obligationerna.

⁸ Informationen härrör från koncernens oreviderade delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari – 30 juni 2021, s. 7.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att de ovan beskrivna riskerna ska förverkligas är *låg*. Om riskerna skulle förverkligas uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *medelstor*.

Portföljekoncentration och geografiska risker

Emittentens direktägda fastigheter ligger uteslutande i huvudstäderna i Lettland och Litauen, medan tillgångarna inom fastighetsfonden finns i eller i närheten av Estlands huvudstad. Koncernen är därför särskilt känslig för olika ekonomiska faktorer som påverkar sådana regioner, såsom transaktionsmarknaden och marknadshyrespriser. En ekonomisk nedgång i förhållande till sektorer inom vilka Koncernens hyresgäster är verksamma, inklusive nystartade företag och teknikintensiva företag, och som är väsentlig för den framtida utvecklingen av de baltiska huvudstäderna, skulle kunna leda till ett resultat som liknar en allmän ekonomisk nedgång innebärandes minskad efterfrågan på kontorslokaler samt en minskning av sysselsättningsgraden och en avtagande urbaniseringstrend. Om en sådan negativ trend skulle drabba den framtida utvecklingen av de baltiska huvudstäderna kan det ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens möjligheter att erbjuda kontorslokaler, vilket i sin tur skulle påverka koncernens resultat och finansiella ställning negativt.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att de ovan beskrivna riskerna ska förverkligas är *medelhög*. Om riskerna skulle förverkligas uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *medelstor*.

III. Rättslig risk och regleringsrisk

Risker relaterade till holdingbolagsstrukturen

Emittenten är ett holdingbolag och Koncernens faktiska fastighetsverksamhet bedrivs inom Emittentens dotterbolag. Emittentens möjligheter att erlägga räntebetalningar i förhållande till sina skulder och finansiering påverkas av dotterbolagens möjligheter att överföra fritt tillgängliga medel till Emittenten, varför Emittenten är beroende av sina dotterbolag för att fullgöra sina förpliktelser under Obligationerna. Dotterbolagens förmåga att överföra medel till Emittenten kan begränsas eller förbjudas i lag eller på grund av avtalsmässiga krav som gäller för respektive dotterbolag, så som relevanta dotterbolags finansieringsarrangemang. Vidare är Koncernbolagen juridiskt separata enheter i förhållande till Emittenten och har ingen skyldighet att fullgöra Emittentens skyldigheter gentemot dess fordringsägare. Om dotterbolagen inte kan överföra likvida medel från verksamheten, eller på grund av andra omständigheter, förhållanden, lagar eller regler är förhindrade att göra så, finns det en risk att Emittenten inte kommer att kunna fullgöra sina förpliktelser under Obligationerna.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovan beskrivna risker förverkligas är *låg*. Om riskerna skulle förverkligas uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *stor*.

IV. Miljö- och hållbarhetsrelaterade risker

Ryktesorisk relaterad till hållbar utveckling

Koncernen har en stark hållbarhetsagenda och Koncernens engagemang för hållbar utveckling ingår i Koncernens strategiska förvärvs- och utvecklingsplan och är väsentlig för både en framgångsrik och kostnadseffektiv långsiktig förvaltning och utveckling av fastigheter såväl som för att attrahera och behålla viktiga hyresgäster. Koncernen har beslutat att fortsätta genomföra sin strävan mot att miljöcertifiera Koncernens hela fastighetsportfölj, och per den 30 juni 2021 var 88 procent av Koncernens fastighetsyta (exklusive fastigheter som förväntas genomgå en betydande ombyggnad) miljöcertifierad och uppnådde antingen LEED Platinum eller BREEAM Excellent.⁹ Syftet är huvudsakligen att minska den viktade risken för Koncernens verksamhets miljöpåverkan samt att hålla kostnaderna låga för hyresgästerna.

⁹ Informationen härrör från koncernens oreviderade delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari – 30 juni 2021, s. 15.

Koncernen är beroende av en framgångsrik långsiktig förvaltning av sina fastigheter för att bedriva framgångsrik verksamhet, bibehålla lönsamhet och leverera i enlighet med hyresgästers och aktieägares förväntningar. Dessutom kan negativ informationsgivning eller misslyckanden i förhållande till Koncernens hållbarhetsprofil skada Koncernens anseende. Om Koncernen misslyckas med sin långsiktiga förvaltning av sina fastigheter eller om Koncernens varumärke drabbas av försämrat anseende eller rykte kan det exempelvis leda till svårigheter att attrahera eller behålla hyresgäster eller svårigheter att få tillgång till lån eller annan finansiering, vilket i sin tur kan påverka Koncernens tillväxtpotential. Dessutom kan Koncernen få en negativ publicitet i media och ha begränsad förmåga att förutse eller bemöta på sådan exponering, vilket gör det svårare att avhjälpa en ryktesskada till följd av negativ publicitet. Skador på Koncernens rykte kan leda till förlust av intäkter eller förlust av tillväxtpotential, vilket kan påverka Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt och i sin tur Emittentens förmåga att fullgöra sina förpliktelser under Obligationerna.

Emittenten bedömer att sannolikheten för ryktesskada enligt ovan är *låg*. Om riskerna skulle förverkligas uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *medelstor*.

Miljömässiga risker

Vid förvärv och avyttring av fastigheter är Koncernen utsatt för risker relaterade till privata och/eller offentliga miljöanspråk. Till exempel kan krav på sanering av förorenad eller miljöskadad mark och sanering riktas mot Koncernen. Vidare kan ändringar i lagar, förordningar och krav från myndigheter inom miljöområdet leda till ökade kostnader för Koncernen när det gäller miljö eller sanering av nuvarande ägda eller framtida förvärvade fastigheter.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående kostnader och risker uppstår är *låg*. Om riskerna skulle förverkligas uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *medelstor*.

RISKFaktorER SOM ÄR SPECIFIKa OCH VÄSENTLIGa FÖR OBLIGATIONERNA

I. Risker hänförliga till Obligationernas karaktär

Förmåga att betala skulder och kreditrisk

Emittentens förmåga att betala sina skulder under Obligationerna beror på Emittentens tillgång till likvida medel för att uppfylla sådana betalningsförpliktelser, vilket i sin tur i stor utsträckning beror på Koncernens resultat och finansiella ställning. Koncernens finansiella ställning påverkas av flera faktorer, varav några har nämnts ovan, såsom rådande ekonomiska förhållanden och finansiella, affärsmässiga, regulatoriska och andra faktorer.

Om Koncernens intäkter inte är tillräckliga för att betala nuvarande eller framtida skulder, kommer Koncernen tvingas vidta åtgärder såsom att minska eller fördröja affärsverksamheten, genomföra förvärv, göra investeringar eller utge andra utgifter för utveckling, vidta försäljning av tillgångar, genomföra omstruktureringar eller refinansiering avseende skulder eller att söka ytterligare kapital.

En ökad kreditrisk för investerare skulle leda till att marknaden tillskriver Obligationerna en högre riskpremie, vilket kommer att påverka Obligationernas värde på den sekundära marknaden negativt. En annan aspekt av kreditrisk är att en försämrad finansiell ställning hos Koncernen skulle minska Koncernens möjlighet att erhålla skuldfinansiering vid tidpunkten för Obligationernas förfall, eftersom Emittentens kreditvärdighet skulle kunna avta, och därmed Emittentens förmåga att återbetala Obligationerna när de förfaller till betalning.

Emittenten bedömer att sannolikheten att Koncernen inte skall kunna betala sina skulder eller påverka någon av dessa åtgärder på tillfredställande villkor är *låg*. Om riskerna skulle förverkligas uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *medelstor*.

Refinansieringsrisker

Koncernens verksamhet finansieras primärt genom eget kapital och räntebärande skulder med fastigheter som säkerhet. Per den 30 juni 2021 uppgick Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut och kapitalmarknaden till

cirka 199 miljoner EUR, motsvarande en belåningsgrad om 48 procent för fastigheter, och outnyttjade kreditfaciliteter, bestående av en outnyttjad checkräkningskredit, uppgick till 3 miljoner EUR.¹⁰ Per den 30 juni 2021 var den genomsnittliga kapitalbindningstiden 3,0 år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,1 år.¹¹ Koncernens låneavtal har ingåtts med tre väletablerade nordiska banker i Baltikum. Vidare är banklånen säkerställda främst genom belåning av fastigheter och i vissa fall genom pantsättning av aktier i direktägda fastighetsdotterbolag. Per den 31 december 2020 uppgick Koncernens pantsatta tillgångar och ansvarsförbindelser till ett belopp om ungefär 485 miljoner EUR.

Koncernens förmåga att refinansiera Obligationerna när de förfaller till betalning beror på flera olika faktorer, såsom rådande marknadsförhållanden, tillgängliga medel från verksamheten och tillgången till ytterligare skuld- och kapitalfinansiering. Koncernens förmåga att refinansiera Obligationerna eller annan skuld är även begränsad av att villkoren för Obligationerna ("Villkoren") endast tillåter ytterligare skulder förutsatt att nyckeltal är uppfyllda (skuldsättningstestet). Dessutom medför Villkoren begränsningar i förhållande till Koncernens skuldfinansiering, eftersom vissa finansiella nyckeltal måste uppfyllas kvartalsvis (belåningsgradstest). Sådana begränsningar såväl som en ogynnsam utveckling på kreditmarknaden och annan negativ utveckling, såsom eventuella nedgångar på den finansiella marknaden i stort eller en försämring av övergripande ekonomiska förhållanden, kan ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens förmåga att erhålla skuldfinansiering och möjligheter till sådan finansiering på gynnsamma villkor. Ingen garanti kan ges för att sådan finansiering kommer att finnas tillgänglig på kommersiellt gångbara villkor kommersiell eller överhuvudtaget, varför det inte finns någon garanti för att Koncernen kommer att kunna refinansiera Obligationerna när det förfaller till betalning.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att de ovanstående riskerna inträffar är *låg*. Om riskerna skulle förverkligas uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *stor*.

II. Risker hänförliga till upptagandet av Obligationerna för handel på en reglerad marknad

Risker hänförliga till märkningen av Obligationerna

Emittenten ska använda intäkterna från emissionen av Obligationerna och eventuella Efterföljande Obligationer (såsom det definieras i Villkoren) i enlighet med Emittentens gröna finansieringsramverk (det "**Gröna Finansieringsramverket**") i kraft per Emissionsdagen för Obligationerna, och som baseras på Principerna för gröna obligationer (eng. *Green Bond Principles*) utfärdade av den Internationella Kapitalmarknadsorganisationen (eng. *International Capital Market Association, ICMA*). Eftersom det för närvarande inte finns någon entydig definition av vad som utgör ett "grönt" projekt eller ett projekt med motsvarande märkning, finns det en risk att sådana projekt, tillgångar eller användningsområden som finns intagna i det Gröna Finansieringsramverket inte uppnår nuvarande eller framtida investerares förväntningar gällande sådana "gröna" eller med "gröna" jämförbara prestationsmål. Vidare kan framtida utveckling av nya legala regleringar inom området för hållbarhet och definitionen av "grönt", exempelvis förordning (EU) 2020/852 (taxonomiförordningen) som ger ett EU-gemensamt klassificeringssystem för hållbarhet, leda till att de berättigade gröna projektkategorierna i det Gröna Finansieringsramverket framstår som obsoleta. Detta kan leda till att nuvarande eller framtida investerares förväntningar eller krav i enlighet med deras respektive investeringskriterier eller riktlinjer inte kan uppfyllas, oavsett om det är på grund av tillämplig lag eller förordning, eller enligt investerarens egna stadgar, regler eller investeringsportföljmandat.

Skulle koncernen vidare misslyckas i användningen av emissionslikviden för de ändamål som anges i det Gröna Finansieringsramverket kan detta dessutom leda till att investerare bryter mot sådana investeringskriterier eller

¹⁰ Informationen härrör från koncernens oreviderade delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari – 30 juni 2021, s. 8.

¹¹ Informationen härrör från koncernens oreviderade delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari – 30 juni 2021, s. 8.

riktlinjer som en investerare är har att följa, vilket skulle kunna leda till åtgärder enligt relevanta investeringskriterier eller riktlinjer, vilket i sin tur kan leda till anspråk eller ryktesskada för Emittenten.

Emittenten har utsett CICERO Shades of green, ett dotterbolag till CICERO Center for International Climate Research ("CICERO") att utföra en oberoende, forskningsbaserad extern granskning av Emittentens Gröna Finansieringsramverk, vilket har resulterat i ett andrahandsutlåtande (eng. *Second Party Opinion*) daterat den 24 september 2020 ("Utlåtandet"). CICERO är varken ansvarig för hur det Gröna Finansieringsramverket implementeras och följs upp av investerare, myndigheter (i tillämpliga fall) eller andra intressenter, eller för resultatet av investeringar i de berättigade gröna projektkategorierna i det Gröna Finansieringsramverket. Det finns en risk att lämpligheten eller tillförlitligheten av Utlåtandet från CICERO eller utlåtanden från annan tredje part, som finns tillgängliga i samband med emissionen av Obligationerna eller Efterföljande Obligationer (såsom det definieras i Villkoren) ifrågasätts av Emittenten, potentiella investerare, obligationsinnehavare eller annan tredje part. CICERO är dessutom för närvarande inte föremål för någon reglering eller tillsyn, och det finns därmed en risk att en sådan leverantör inte anses vara tillförlitlig eller objektiv i framtiden om nya krav på certifiering och godkännande av tillhandahållare av andrahandsutlåtanden genom reglering eller tillsyn kan komma att implementeras.

På grund av de snabbt förändrade marknadsförhållandena för gröna obligationer finns det en risk att nuvarande eller handeln av Obligationerna på den sekundära marknaden. Om sådana marknadsförhållanden skulle förändras väsentligt, finns det en risk att obligationsinnehavaren inte kan sälja sina Obligationer till attraktiva villkor, eller alls, eller att innehavet skulle kunna bli associerat ryktesskador.

Emittenten bedömer att sannolikheten för negativa effekter relaterade till märkningen av Obligationerna som "gröna" är *låg*. Om riskerna skulle förverkligas uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *medelstor*.

Risker hänförliga till upptagande till handel

Emittenten har åtagit sig att säkerställa att Obligationerna upptas till handel på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer eller, om sådant upptagande till handel inte är möjligt att erhålla eller upprätthålla, upptas till handel på någon annan Reglerad Marknad (såsom det definieras i Villkoren) inom vissa bestämda tidsperioder, som anges i Villkoren. Underlåtenhet att tillse detta ger varje Obligationssinnehavare en rätt till inlösen av sina Obligationer (säljoption). Det finns en risk att Obligationerna inte kommer att upptas till handel på den relevanta marknaden inom den stipulerade tidsperioden, eller överhuvudtaget. Vidare, om Emittenten misslyckas med att säkerställa upptagande till handel i tid kommer investerare som har Obligationerna på ett investeringssparkonto (ISK eller IS-konto) inte längre kunna ha Obligationerna på ett sådant konto, vilket skulle kunna påverka en sådan investerares skattesituation.

För att kvalificera för upptagande till handel på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer måste vissa kommersiella kriterier uppfyllas under Obligationernas livstid. Bristande uppfyllelse av sådana kriterier leder inte till att Obligationerna avnoteras från Nasdaq Stockholm, utan skulle leda till att Obligationerna istället upptas på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista istället för den hållbara obligationslistan. Skulle sådan ändring av lista inträffa finns det en risk att förväntningarna från investerare inte uppnås, vilket i sin tur kan försämra den handeln av Obligationerna på den sekundära marknaden, eftersom vissa investerare inte nödvändigtvis kan stödja investeringar till icke-gröna investeringar.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att den sekundära handeln med Obligationerna påverkas på sättet som beskrivs ovan är *låg*. Om riskerna skulle förverkligas uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *liten*.

III. Risker hänförliga till Obligationsinnehavarnas rättigheter och representation

Finansiering, strukturell subordination och prioriterade rättigheter

Koncernen finansierar sin verksamhet främst genom bankfinansiering, och enligt Villkoren har Emittenten möjlighet att ta upp ytterligare skuld och säkerhet under vissa premisser. Sådana banklån liksom den säkerhet som ställs i förhållande till banklånen utgör vanligtvis ett prioriterat anspråk i förhållande till Emittenten.

Obligationerna utgör direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och ska vid var tid, dem emellan rangordnas *pari passu* och utan företräde dem emellan, och ur förmånsrättshänseende, rangordnas åtminstone *pari passu* med alla direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten, bortsett från tvingande förpliktelser som är tillämpliga enligt regleringar för företag i allmänhet. En innehavare av Obligationerna kommer typiskt sett erhålla betalning efter prioriterade borgenärer om Emittenten skulle bli föremål för likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs.

Vidare, om Emittentens dotterbolag ådrar sig skulder, kommer rätten till betalning under Obligationerna vara strukturellt subordinerad i förhållande till dotterbolagens skulder. Detta skulle negativt kunna inverka på obligationsinnehavarnas möjligheter att få betalt under Obligationerna.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovan risker inträffar är *låg*. Om riskerna skulle förverkligas uppskattar Emittenten den förväntade omfattningen av de negativa effekterna till *medelstor*.

OBLIGATIONERNA I KORTHET

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Obligationerna, och utgör inte någon fullständig beskrivning av dem. Presumptiva investerarens eventuella beslut att investera i Obligationerna ska därför föregås av en noggrann genomgång av Prospektet i dess helhet, inklusive de handlingar som införlivas genom hänvisning och som finns tillgängliga för granskning (se avsnittet "Historisk finansiell information", "Införlivande genom hänvisning" och "Handlingar tillgängliga för granskning" nedan) samt de fullständiga villkoren för Obligationerna som finns i avsnittet "Villkor för Obligationerna".

Begrepp och termer som definieras i avsnittet "Villkor för Obligationerna" används i samma betydelse i detta avsnitt, såvida inte annat uttryckligen framgår av sammanhanget eller definieras på annat sätt i Prospektet

Allmänt

Emittent	Eastnine AB (publ), org. nr 556693-7404, Box 7214, 103 88, Stockholm.
Resolutioner, bemyndiganden och godkännanden enligt vilka Obligationerna har emitterats	Bolagets styrelse beslöt på styrelsemöte den 11 juni 2021 att emittera Obligationerna.
Obligationer som tas upp till handel	<p>Icke efterställda, icke säkerställda inlösenbara gröna obligationer med rörlig ränta och slutligt förfall den 8 juli 2024, till ett totalt belopp om 45 miljoner EUR.</p> <p>I enlighet med Villkoren kan Emittenten vid ett eller flera tillfällen emittera efterföljande obligationer under samma Villkor till dess det utestående beloppet under uppgår till 100 miljoner EUR. Detta Prospekt är endast giltigt i förhållande till Obligationerna som emitterades den 8 juli 2021 och som uppgår till ett belopp om 45 miljoner EUR.</p>
Typ och slag av värdepapper som tas upp till handel	Obligationerna utgör skuldförbindelser, av den art som anges i kapitel 1 kap. 3§ i lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
Antal Obligationer	Per dagen för detta Prospekt har 45 000 Obligationer emitterats.
ISIN	SE0015961164.
Emissionsdag	8 juli 2021.
Pris	Alla Ursprungliga Obligationer emitteras mot full betalning till ett emissionspris om etthundra (100) procent av det Nominella Beloppet.
Ränta	Ränta på Obligationerna betalas som en rörlig ränta om EURIBOR (3 månader) plus 5,0 procentenheter per år. Om EURIBOR uppgår till lägre än noll, ska EURIBOR antas vara noll, vid beräkning av ränta.
Användning av referensvärden	Räntan på Obligationerna beräknas utifrån EURIBOR. Per dagen för detta Prospekt tillhandahålls referensräntan som ligger till grund för Obligationernas räntesats av EMMI (<i>European Money Markets Institute</i>) som är en administratör som ingår i det register som avses i artikel 36 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016

	om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat.
Ränteförfallodagar	<p>Kvartalsvis i efterskott, den 8 januari, 8 april, 8 juli och 8 oktober varje år eller, i den mån en sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer vid tillämpning av Bankdagskonventionen (med den första Ränteförfallodagen den 8 oktober 2021 och den sista Ränteförfallodagen den 28 mars 2024 (eller annan slutlig Inlösendag före denna dag).</p> <p>Räntan betalas kvartalsvis i efterskott på varje ränteförfallodag och beräknas på grundval av det faktiska antalet dagar under den aktuella ränteperioden dividerat med 360 (faktisk/360-dagarsbasis).</p> <p>Betalning av det Nominella Beloppet och/eller räntan ska göras till sådan person som är registrerad som Innehavare på den tillämpliga betalningsdagen.</p>
Slutlig Inlösendag	8 juli 2024.
Nominellt Belopp	Varje Obligation har ett nominellt belopp om ettusen (1 000) EUR (eller hela multiplar av detta belopp). Den minsta tillåtna investeringen i samband med den Initiala Obligationsemissionen är etthundratusen (100 000) EUR.
Denominering	Obligationerna är denominerade i EUR.
Obligationernas rangordning	Obligationerna utgör direkta, allmänna, ovillkorade, icke-efterställda och icke-säkerställda förpliktelser för Emittenten och ska vid var tid, dem emellan rangordnas <i>pari passu</i> och utan företräde dem emellan, och rangordnas åtminstone <i>pari passu</i> med alla direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten, bortsett från tvingande förpliktelser som är tillämpliga enligt regleringar för företag i allmänhet..
Användning av emissionslikviden	Emissionslikviden (Nettolånebeloppet) skall användas i enlighet med Emittentens Gröna Finansieringsramverk.

Inlösen och återköp av Obligationerna

Förtida inlösen på Emittentens begäran (köpoption)	<p>Emittenten får lösa in alla, men inte endast vissa, av Obligationerna i deras helhet:</p> <ol style="list-style-type: none"> förutsatt att en Väsentlig Återköpshändelse har ägt rum, på en Bankdag som inträffar från och med Första Emissionsdagen till (men inte inkluderad) Sista Inlösendagen, till ett pris per Obligation motsvarande etthundraen (101) procent av det Nominella Beloppet, eller förutsatt att förtida inlösen finansieras helt eller delvis genom att Emittenten utfärdar ett nytt Marknadslån, på en Bankdag som inträffar från och med sex (6) månader före Sista Inlösendagen fram till (men exklusivt) Sista Inlösendagen, till ett pris per Obligation motsvarande det Nominella Beloppet, <p>i varje enskilt fall tillsammans med upplupen men obetald ränta.</p>
---	--

<p>Väsentlig Återköphändelse</p>	<p>anses inträffa om Emittenten återköper och annullerar, eller har vid något tillfälle har återköpt och annullerat, Obligationer till ett belopp motsvarande minst åttio (80) procent av det totala obligationsbeloppet enligt Avsnitt 11.5 (<i>Obligatoriskt återköp på grund av en Ändring av Kontroll-händelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel (säljoption)</i>) i Villkoren.</p>
<p>Förtida inlösen på grund av olaglighet (köption)</p>	<p>Emittenten får lösa in alla, men inte endast vissa, av Obligationerna till ett belopp per Obligation som motsvarar det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta på en Inlösendag som Emittenten bestämmer om det är eller blir olagligt för Emittenten att fullgöra sina förpliktelser enligt de Finansiella Dokumenten.</p>
<p>Tvingande återköp på grund av en Ändring av kontroll-händelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel (säljoption)</p>	<p>Om en Ändring av kontroll-händelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel inträffar har varje Innehavare rätt att kräva att samtliga, eller endast vissa, av Innehavarens Obligationer återköps (varvid Emittenten är skyldig att återköpa sådana Obligationer) till ett pris per Obligation motsvarande etthundraen (101) procent av det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Ränta under en period om trettio (30) kalenderdagar från en underrättelse från Emittenten om Ändring av kontroll-händelsen, Avnoteringshändelsen eller Noteringsfelet (beroende på situationen) enligt avsnitt 11.5 (<i>Tvingande återköp på grund av en Ändring av kontroll-händelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel (säljoption)</i>) i Villkoren.</p>
<p>Ändring av kontroll-händelse</p>	<p>Avser en händelse eller serie av händelser som innebär att en eller fler Personer (annan än Huvudaktieägaren) tillsammans förvärvar kontroll över Emittenten och där ”kontroll” betyder (i) att förvärva eller kontrollera, direkt eller indirekt, mer än femtio (50) procent av rösterna i Emittenten eller (ii) rätten att, direkt eller indirekt, tillsätta eller avsätta hela eller majoriteten av ledamöterna i Emittentens styrelse</p>
<p>Avnoteringshändelse</p>	<p>Avser en händelse eller följd av händelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) då Emittentens aktier inte är noterade på en Reglerad Marknad eller erkänd oreglerad marknad, eller b) då handel med Emittentens noterade stamaktier på en Reglerad Marknad eller erkänd oreglerad marknad är stoppad under en sammanhängande period om femton (15) Bankdagar, eller c) när Obligationerna väl upptagits till handel på en Reglerad Marknad, att när Obligationerna upphör att vara noterade eller upptagna till handel (dock beaktat de regelverk och föreskrifter (i aktuell lydelse från tid till annan) för den Reglerade Marknaden och CSD som förhindrar handel med Obligationerna i nära samband anslutning med till inlösen av Obligationerna).
<p>Noteringsfel</p>	<p>Avser en situation då:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) de Ursprungliga Obligationerna inte har blivit noterade på Nasdaq Stockholm (eller någon annan Reglerad Marknad) inom sextio (60) kalenderdagar efter Första Emissionsdagen, eller b) Efterföljande Obligationer inte har blivit noterade på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer (eng. <i>sustainable bond list</i>)

inom sextio (60) kalenderdagar efter Första Emissionsdagen avseende sådana Efterföljande Obligationer

Åtaganden

Vissa särskilda åtaganden

Enligt villkoren för Obligationerna ska Emittenten så länge Obligationer finns utestående uppfylla åtaganden som innebär begränsningar för Emittenten och Koncernen, bland annat:

- restriktioner i förhållande till visa överföringar och utdelningar (vilket är föremål för vissa lättnader och undantag);
- åtagande att tillse upptagande till handel av Obligationerna på Frankfurt och de Ursprungliga Obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer inom tolv månader från Emissionsdagen;
- restriktioner i förhållande till att inga väsentliga förändringar sker beträffande Koncernens generella verksamhet såsom den pågick på Första Emissionsdagen;
- restriktioner avseende upptagande av Marknadslån;
- restriktioner avseende avyttring av tillgångar;
- restriktioner avseende fusioner och delningar;
- krav på Emittenten och Koncernbolagen att tillse upprätthållandet av Fastigheterna i gott skick avseende reparation och underhåll till följd av normalt slitage och i förhållande till marknadspraxis, och i sådant skick som krävs i alla väsentliga avseenden i de ifrågakvarande hyresavtalen och enligt tillämpliga lagar och föreskrifter;
- krav på Extern Värdering avseende 90 procent av Värdet av Fastigheter på årsbasis; och
- krav att uppfylla Belåningsgradstestet.

Var och en av ovanstående punkter är föremål för betydande undantag och kvalificeringar. Vänligen se villkoren för Obligationerna för mer information.

Ytterligare information

Överlåtelsebegränsningar

Obligationerna är fritt överlåtbara. Innehavarna kan emellertid vara föremål för begränsningar i fråga om köp eller överlåtelse enligt lokala lagar som innehavaren lyder under (pga. till exempel nationalitet, hemvist, folkbokföringsadress eller säte). Varje innehavare ska på egen bekostnad säkerställa efterlevnad av gällande lokala lagar och bestämmelser. Alla överlåtelser av Obligationer sker i enlighet med villkoren för Obligationerna, som vid överlåtelsen blir automatiskt tillämpliga i förhållande till alla förvärvare av Obligationer. Obligationerna har inte registrerats under Securities Act och får inte erbjudas, säljas eller levereras inom USA eller till, eller på uppdrag av, eller till förmån för, en så kallad "U.S. person" (enligt definitionen i regel 902 i Regulation S i Securities Act), bortsett från till QIB:ar i enlighet med regel 144A enligt Securities Act.

Kreditbetyg

Obligationerna har inte tilldelats något kreditbetyg.

Upptagande till handel

Ansökan om upptagande till handel av Obligationerna hos Nasdaq Stockholm kommer att lämnas in omedelbart i samband med att Finansinspektionen

	godkänner detta Prospekt. Den senaste dagen förupptagande till handel inträffar den 6 augusti 2021. De sammanlagda kostnaderna för upptagande till handel av Obligationerna uppgår till cirka 100 000 kronor.
Företrädare för obligationsinnehavarna	<p>Nordic Trustee & Agency AB (publ), organisationsnummer 556882-1879, Box 7329, 103 90, Stockholm agerar agent under Obligationerna och är således representant för innehavare av Obligationerna ("Agenten") i alla frågor som avser Obligationerna och övriga frågor inom ramen för Agentens behörighet eller åtaganden i enlighet med villkoren för Obligationerna. Genom att förvärva Obligationer godkänner innehavaren att Agenten agerar å innehavarens vägnar på de villkor, inklusive de rättigheter och skyldigheter som gäller för Agenten, som framgår av villkoren för Obligationerna. Agenten får agera för innehavarnas räkning i alla rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden som rör innehavarens Obligationer, bland annat avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller motsvarande i annan jurisdiktion) av Emittenten.</p> <p>Villkoren för Obligationerna som innehåller de villkor enligt vilka Agenten får representera innehavare av Obligationerna finns tillgängligt på Agentens kontorsadress, Norrlandsgatan 23, 111 43 Stockholm, under normal kontorstid samt på Agentens hemsida www.nordictrustee.com. Villkoren för Obligationerna finns även tillgängliga på Emittentens hemsida, www.eastnine.com.</p>
Tillämplig lagstiftning	Obligationerna regleras av svensk lag.
Preskription	Rätten att erhålla återbetalning av Obligationernas kapitalbelopp preskriberas och upphör att gälla tio (10) år från den aktuella Inlösendagen. Rätten att erhålla betalning av Ränta (exklusive kapitaliserad ränta) preskriberas och upphör att gälla tre (3) år från respektive Ränteförfallodag.
Obligationer i kontobaserad form	Obligationerna är anslutna till Euroclear Sweden AB:s (org. nr 556112-8074 och postadress Box 191, 101 23 Stockholm) kontobaserade system. Detta innebär att Obligationerna är registrerade på ett värdepapperskonto för Innehavarnas räkning. Inga fysiska obligationsbevis har eller kommer att utfärdas. Betalning av kapitalbelopp, ränta och innehållande av skatt, om tillämpligt, görs via Euroclears kontoföringssystem.
Risikfaktorer	En investering i Obligationerna medför väsentliga risker och osäkerhetsmoment och potentiella investerare bör läsa avsnittet "Riskfaktorer" ovan för att kunna fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

BESKRIVNING AV EMITTENTEN OCH KONCERNEN

Översikt, Emittenten

Bolagsnamn/firmanamn	Eastnine AB (publ).
Organisationsnummer.....	556693-7404.
LEI-kod	2138009N2FO2BZTVYS76.
Bildande och registrering	Emittenten bildades den 2 november 2005 och registrerades hos Bolagsverket den 14 december 2005.
Rättslig form.....	Svenskt publikt aktiebolag.
Jurisdiction och lag.....	Emittenten är registrerad hos Bolagsverket och bedriver sin verksamhet i enlighet med svensk lag, inklusive, men ej begränsat till aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554).
Säte.....	Stockholms kommun.
Huvudkontor och adress	Postadress: Box 7214, 103 88 Stockholm, Sverige. Besöksadress: Kungsgatan 30, 111 35 Stockholm.
Phone number.....	+46 (0) 8-505 977 00
Website.....	www.eastnine.com (informationen som ges på Emittentens hemsida utgör inte en del av detta Prospekt och har varken granskats eller godkänts av Finansinspektionen, försåvitt den inte explicit införlivats genom hänvisning I detta Prospekt).
Verksamhetsföremål.....	Föremålet för Emittentens verksamhet är att köpa, förvalta och försälja fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Koncernens historik och utveckling

De händelser som beskrivs i tabellen nedan syftar till att ge en översiktlig bild av Emittentens och Koncernens historik och utveckling sedan Koncernen grundades.

År	Händelse
2007	<ul style="list-style-type: none">Koncernen grundades och börsnoterades av East Capital år 2007, som ett sätt att ge aktieägare en likvid exponering mot annars svåråtkomliga marknader i Östeuropa genom att investera i en diversifierad portfölj av framförallt East Capitals fonder, men även selektiva private equity-investeringar.East Capital Explorer AB:s (publ) ("East Capital Explorer") aktier noteras på OMX Nordiska Börs Stockholm.
2016	<ul style="list-style-type: none">East Capital Explorer blir självständigt investmentbolag.Nybyggnation av byggnaden 3Bures-3 i Vilnius, Litauen.Försäljning av kabel-tv-bolaget Starman.
2017	<ul style="list-style-type: none">Försäljning av vägbyggbolaget Trev-2.East Capital Explorer byter namn till Eastnine.Förvärv av fastigheten Vertas-1 i Vilnius, Litauen

-
- 2018**
- Förvärv av fastigheten Alojās Biroji i Riga, Lettland.
 - Förvärv av fastigheten Kvartals (The Pine) i Riga, Lettland.
 - Försäljning av av banken Komercijālā Banka Skopje och fonden ECEESC.
 - 3Bures-3 färdigställs.
- 2019**
- Förvärv av fastigheten S7 I Vilnius, Litauen.
 - Förvärv av fastigheten S7-2 i Vilnius, Litauen.
 - Förvärv av fastigheten Valdemara Centrs i Riga, Lettland.
 - Avyttring av tillgångarna i East Capital Baltic Property Fund III.
 - Förvärv av fastigheten Kimmel i Riga, Lettland.
- 2020**
- Tillträde av fastigheten S7-3 i Vilnius, Litauen.
 - Förvärv av fastigheten Vertas-2 i Vilnius, Litauen.
 - Emittentens Gröna Finansieringsramverk erhåller klassificeringen ”Dark Green” av Cicero.
- 2021**
- Förvärv av fastigheterna Uniq i Vilnius och Zala 1 i Riga.
 - Emittenten emitterar Obligationerna.

Koncernens verksamhet

Inledning

Emittenten är ett svenskt fastighetsbolag med inriktning på moderna och hållbara kontors- och logistikfastigheter i förstklassiga lägen i Baltikum. Det finns även två andra innehav som inte är en del av Koncernens kärnverksamhet och som avses avyttras; del av en fastighetsfond (East Capital Baltic Property Fund II) samt del av den ryska modekedjan JSC Melon Fashion Group (MFG). Målet är att omvandla Emittenten till ett renodlat fastighetsbolag när det är kommersiellt gynnsamt. Koncernens hyresgäster utgörs till stor del av stora nordiska koncerner med internationell verksamhet.

Med undantag för innehavet i MFG, som ägs direkt av Emittenten, förvaltas fastighetsverksamheten av det estniska dotterbolaget Eastnine OÜ med dotterbolag i Lettland och Litauen.

Affärsmodell och strategi

Emittentens vision innebär att Koncernens lokaler ska stödja hyresgästernas affärsmodell och vara en konkurrensfördel för företag i relationen med anställda och kunder. Lokalerna ska vara moderna, flexibla samt hållbara och fastighetsportföljerna koncentrerade geografiskt. Affärsidén är att vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontors- och logistiklokaler i förstklassiga lägen i Baltikum, vilket innebär att Koncernen ska ha en betydande marknadsandel och kundnöjdhet med en långsiktig och nära relation till kunden. Dessutom ska byggnader och lokaler ska uppfylla höga miljönormer.

Affärsområden och segment

Koncernen rapporterar inom tre segment: Segmentet Fastigheter i Lettland som innefattar fastigheterna i Lettland, Fastigheter i Litauen som innefattar fastigheterna i Litauen och Övriga investeringar, som innefattar ägandet i East Capital Baltic Property Fund II samt innehavet i MFG. Emittentens målsättning är att bli ett renodlat fastighetsbolag och investeringar som ligger utanför segmenten Fastigheter i Lettland och Fastigheter i Litauen avses avyttras så snart det bedöms vara affärsmässigt optimalt.

Fastighetsverksamheten bedrivs inom tre olika områden enligt nedanstående:

- **Förvaltning:** Förvaltningen bedrivs i nära samarbete med kunderna och bygger på affärsmässighet, hållbarhet och innovation för att såväl Koncernen som kunderna ska uppnå sina mål.

- **Förädling:** Förädling sker genom att fastighetsbeståndet kontinuerligt förbättras genom utveckling av nya fastigheter, samt investeringar i befintligt bestånd, för att öka intjäningsförmågan. Inom förädling jobbar Koncernen med en heltäckande grön strategi avseende egna fastigheter i kvalitetssäkringssyfte, för att kvalitetssäkra påverkan på samhället och för att nå Koncernens hållbarhetsrelaterade målsättningar.
- **Transaktion:** Genom transaktioner ska fastighetsbeståndet växa och vid behov renodlas för att säkerställa Koncernens position som den ledande förvaltaren av moderna och hållbara kontor och logistikfastigheter i Baltikum.

Koncernens hållbarhetsarbete

För Koncernen är hållbarhet en integrerad del av den övergripande förvaltningsstrategin. Hållbarhetsarbetet styrs av interna regelverk och policyer med inspiration från bland annat FN:s ramverk Global Compact och dess tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion, Utifrån detta ramverk och GRI:s ramverk samt efter dialog med intressenter har Koncernen identifierat vissa väsentliga frågor inom Koncernens fokusområden som lägger grunden för hållbarhetsarbetet.

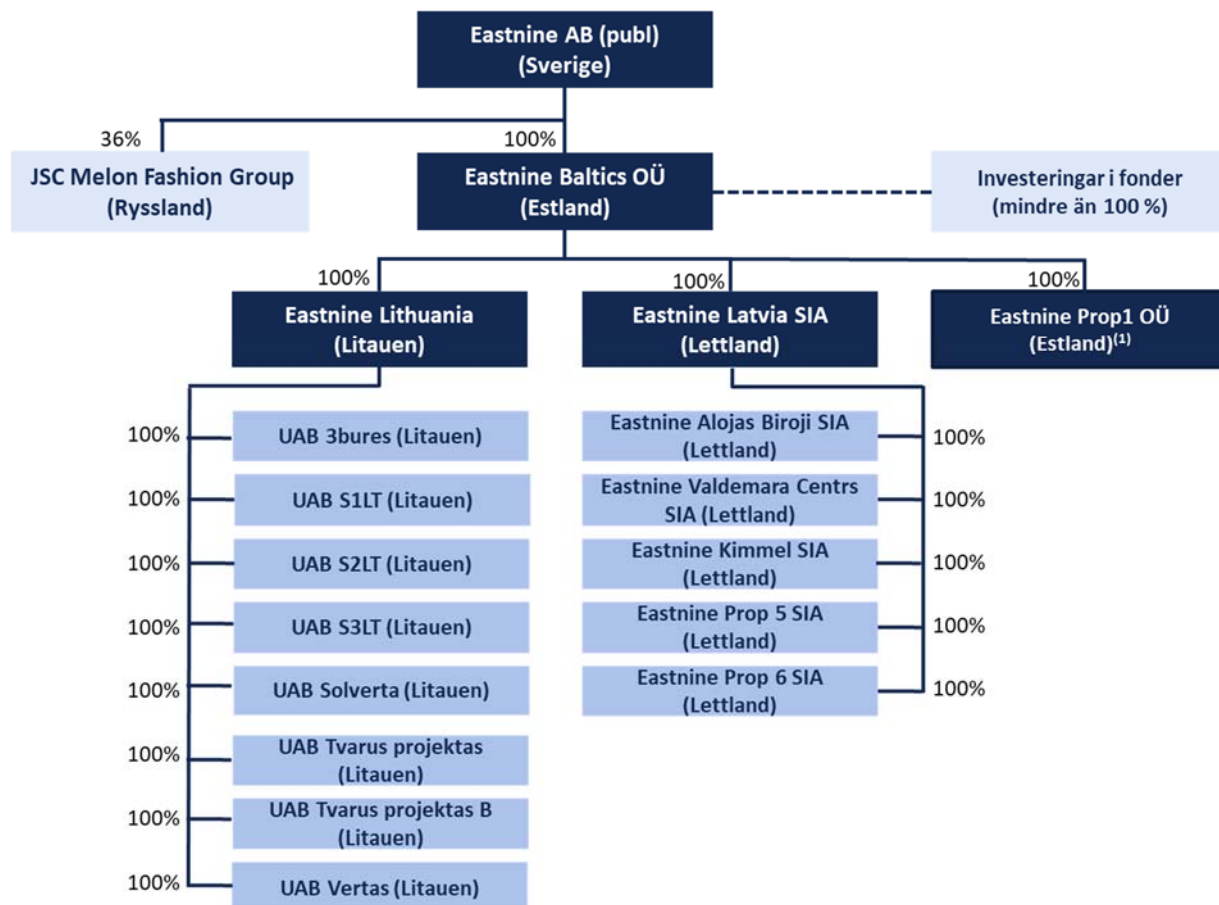
Koncernens fokusområden inom styrning innefattar affärsetik och korrupsionsbekämpning samt hållbara leverantörskedjor. Koncernens fokusområden inom sociala frågor innefattar kundnöjdhet, medarbetarnöjdhet samt lika möjligheter och icke-diskriminering. Koncernens fokusområden inom miljöfrågor innefattar energiprestanda, koldioxidutsläpp, avfallshantering och materialanvändning. Koncernen arbetar aktivt med miljöcertifieringar av byggnader. Hela 88 procent av Koncernens fastighetsbestånd är hållbarhetscertifierat enligt LEED Platinum eller BREEAM Excellent.

Väsentliga avtal

Förutom vissa finansiella arrangemang, inklusive Obligationerna, är inget koncernbolag part till något väsentligt avtal utanför den löpande affärsverksamheten som kan resultera i att sådant koncernbolag har en rättighet eller skyldighet som väsentligt kan påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina åtaganden gentemot obligationsinnehavarna.

Koncernstruktur

Emittenten är det yttersta ägarbolaget i Koncernen som består av hel och delägda bolag som framgår schematiskt av nedan koncernskiss.



⁽¹⁾ Eastnine Prop1 OÜ är ett SPV för framtida fastigheter och är per dagen för Prospektet vilande.

Koncernens verksamhet bedrivs genom de verksamhetsdrivande dotterbolagen, och den största delen av Koncernens intäkter härrör från dotterbolagens verksamhet eller utveckling. Emittenten är således beroende av mottagande av tillräcklig inkomst och kassaflöde från dotterbolagens verksamheter för att kunna fullgöra sina förpliktelser under Obligationerna.

Nyligen inträffade händelser

Bortsett från nedan och emissionen av Obligationerna, finns inga nyligen inträffade händelser som är specifika för Emittenten och som i väsentlig utsträckning är relevanta för bedömningen av Emittentens eller Koncernens solvens.

Den 16 juni 2021 meddelade Emittenten genom pressmeddelande att styrelsen har beslutat att bredda dåvarande strategi från kontor till att även omfatta förstklassiga logistikfastigheter i Baltikum. Breddningen av strategin mot ytterligare en fastighetstyp, logistik, innebär att risknivån sjunker genom diversifiering.

Den 3 maj 2021 meddelade Emittenten genom pressmeddelande att Koncernen förvärvat en fastighetsportfölj om två kontorsfastigheter i Riga respektive Vilnius till en köpeskilling om 35,5 miljoner EUR. Den ena fastigheten, Uniq i Vilnius, omfattar cirka 6 900 kvm kontor samt 110 parkeringsplatser och den andra fastigheten, Zala 1 i Riga, inrymmer drygt 3 600 kvm kontor och inkluderar 190 parkeringsplatser.

Väsentliga negativa förändringar, signifikanta förändringar och tendenser

Det har inte skett väsentliga negativa förändringar avseende Emittentens framtidsutsikter sedan publiceringen av Koncernens senaste offentliggjorda reviderade årsbokslut per den 31 december 2020.

Utöver Obligationsemissionen den 28 juli 2020 eller enligt annan uppgift i detta Prospekt, har det inte skett någon betydande förändring vad gäller Koncernens finansiella resultat, finansiella ställning eller marknadsposition sedan utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken finansiell information har offentliggjorts, det vill säga, publiceringen av Koncernens senaste kvartalsrapport per den 30 juni 2021 fram till dagen för detta Prospekt.

Det finns inga särskilda kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kan komma att få en väsentlig inverkan på Emittentens framtidsutsikter under innevarande räkenskapsår.

Tvister

Under de senaste tolv månaderna har Emittenten inte varit inblandad i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Emittentens kännedom riskerar bli inledda) vilka kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på Emittenten och/eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Kreditvärdighetsbetyg

Inget kreditvärdighetsbetyg har tilldelats Emittenten eller något Koncernbolag.

Investeringar och finansiering

För räkenskapsåret 2020 uppgick Koncernens kassaflöde från investeringsverksamheten till -64,8 miljoner EUR och Koncernens kassaflöde från finansieringsverksamheten till cirka 40,8 miljoner EUR. Investeringar görs primärt vid förvärv av fastigheter, men även vad avser investeringar i befintliga fastigheter. Koncernens verksamhet och dess investeringar finansieras genom en kombination av eget kapital, upptagande av banklån och finansiering från kapitalmarknaden, inklusive Obligationerna.

Lån- och finansieringsstruktur

Fram till och med emissionen av Obligationerna har Koncernen finansierat sin verksamhet genom eget kapital och bankfinansiering. Bankfinansieringen är fördelad mellan tre av de större bankerna i Baltikum. Sedan emissionen av Obligationerna den 8 juli 2021 finansieras Koncernens verksamhet även av kapitalmarknadsfinansiering

AKTIEKAPITAL, AKTIER, ÄGARSTRUKTUR OCH STYRNING

Aktiekapital och aktier

Enligt Emittentens bolagsordning ska Emittentens aktiekapital vara minst 2 000 000 EUR och högst 8 000 000 EUR, fördelat på minst 20 000 000 och högst 80 000 000 aktier. Per dagen för detta Prospekt uppgår Emittentens aktiekapital till 3 659 775 EUR, fördelat på 22 370 261 stamaktier. Per den 30 juni 2021 hade Emittenten 221 200 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 1,0 procent av totalt antal aktier.¹² Enligt Emittentens bolagsordning kan aktier ges ut i två aktieslag betecknade stamaktier och preferensaktier. Stamaktier får ges ut till ett antal motsvarande det högsta antalet aktier som kan ges ut enligt bolagsordningen och preferensaktier får ges ut till ett antal om högst 2 000 000 preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till 1/10 röst. Per dagen för detta prospekt har Emittenten endast givit ut stamaktier.

Ägarstruktur och styrning

Emittenten är ett publikt aktiebolag som är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap, sektor Real Estate, med *ticker* EAST, sedan 2007. Koncernens huvudägare är Peter Elam Håkansson som direkt och indirekt äger 6 074 754 aktier.

Aktieägare	Antal aktier ⁽¹⁾	Innehav % ⁽¹⁾
Peter Elam Håkansson ⁽²⁾	6 074 754	27,2
Arbona AB (publ)	2 240 328	10,0
Keel Capital	1 829 731	8,2
Lazard Asset Management	1 380 698	6,2
ICA-handlarnas Förbund	1 000 000	4,5
Patrik Brummer	832 930	3,7
Norges Bank	666 159	3,0
Nordnet Pensionsförsäkring	512 415	2,3
Kestutis Sasnauskas	461 818	2,1
Avanza Pension	431 608	1,9
Dimensional Fund Advisors	330 771	1,5
Karine Hirn	272 647	1,2
CARN Capital	249 388	1,1
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8
SEB Fonder	144 169	0,6
15 största	16 595 277	74,3
Eastnine AB (publ) (återköpta aktier)	221 200	1,0
Övriga	5 553 784	24,7
Totalt	22 370 261	100,0

⁽¹⁾ Antal aktier och innehav per den 30 juni 2021.

⁽²⁾ Privat och via bolag (East Capital Holding AB och Rytu Invest AB).

Aktieägarnas inflytande utövas genom aktivt deltagande i de beslut som fattas på bolagsstämman. För att säkerställa att kontrollen över Emittenten inte missbrukas följer Bolaget aktiebolagslagens (2005:551) bestämmelser och svensk kod för bolagsstyrning. Vidare agerar Emittenten i linje med den arbetsordning för styrelsen och de instruktioner för

¹² Informationen härrör från Koncernens oreviderade delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari-30 juni 2021, s. 18.

den verkställande direktören som antagits av Bolaget. Bolaget har inte utsett något särskilt ersättningsutskott eller revisionsutskott, eftersom arbetet utförs av hela styrelsen

Aktieägaravtal

Såvitt Emittenten känner till finns det inga aktieägaravtal eller andra avtal som skulle kunna leda till att kontrollen av Emittenten ändras.

STYRELSE LEDNING OCH REVISORER

Allmänt

Fördelningen över ansvaret mellan styrelse och ledning följer av svensk lag. Styrelsen har det övergripande ansvaret för Emittentens strategi, hållbarhetsarbete, interna kontroll, riskhantering samt långsiktiga affärsinriktning. Styrelsen ansvarar också för andra signifikanta frågor som utifrån Emittentens omfattning och inriktning är av extraordinär finansiell, legal eller generell karaktär. Ledningen i Emittenten består av VD och CFO. Ledningen ansvarar för att den löpande förvaltningen av verksamheten utförs enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Ledningen ansvarar även för de interna kontroller som är nödvändiga för styrelsens granskning och kontroll av investerings- och förvaltningsaktiviteter. Ledningen rapporterar regelbundet till styrelsen beträffande dessa frågor.

Styrelse och ledning kan kontaktas genom Emittentens postadress, Box 7214, 103 88 Stockholm, Sverige, eller besöksadress, Kungsgatan 30, 111 35 Stockholm, och nås på telefonnummer +46 (0)8 505 97 700.

Styrelse

Nedan avsnitt beskriver Emittentens styrelseledamöter inklusive deras roll, inval, aktieäggande samt väsentliga uppdrag utanför Koncernen i den mån relevant för Emittenten. Styrelsen ska bestå av minst 3 och som mest 6 ledamöter utan suppleanter. Emittentens styrelse består per dagen för detta prospekt av fem ledamöter.

Överblick

Namn	Position	Aktieäggande ⁽¹⁾
Liselotte Hjorth ⁽²⁾	Ordförande	14 000
Peter Elam Håkansson ⁽³⁾	Ledamot	6 074 754
Christer Hermelin ⁽²⁾	Ledamot	9 000
Ylva Sarby Westman ⁽²⁾	Ledamot	1 276
Peter Wågström ⁽²⁾	Ledamot	10 000

⁽¹⁾ Aktieäggande per den 21 maj 2021.

⁽²⁾ Oberoende i förhållande till bolaget, bolagets ledning samt bolagets större aktieägare.

⁽³⁾ Ej oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning och ej oberoende i förhållande till större ägare.

Styrelsen

Liselotte Hjorth

Styrelseordförande sedan 2018 (styrelseledamot sedan 2014) och född 1957.

Övriga väsentliga uppdrag utanför Koncernen: Styrelseordförande i White arkitekter och Brunswick Real Estate Capital Advisory, styrelseledamot i Rikshem (publ), Hoist Finance (publ) och Fastighetsbolaget Emilshus (Publ).

Peter Elam Håkansson

Styrelseledamot sedan 2014 och född 1962.

Övriga väsentliga uppdrag utanför Koncernen: Ordförande i East Capital samt innehav och ett antal styrelseuppdrag inom East Capital-koncernen. Styrelsemedlem i Agria Region Stockholm Holding, Bonnier Business Press och Atlantic Grupa i Kroatien och LaSpa Group i Estonia. Ordförande i stiftelsen bakom Swedish Music Hall of Fame.

Christian Hermelin

Styrelseledamot sedan 2020 och född 1964.

Övriga väsentliga uppdrag utanför Koncernen: Ledamot i Prior & Nilsson Fond- och kapitalförvaltning och Doloradix.

Ylva Sarby Westman

Styrelseledamot sedan 2020 och född 1972.

Övriga väsentliga uppdrag utanför Koncernen: Styrelseledamot i Ikano Bostad.

Peter Wågström

Styrelseledamot sedan 2018 och född 1964.

Övriga väsentliga uppdrag utanför Koncernen: Styrelseordförande i Arlanda Stad Group, Assentio, Brunkeberg Systems, Penta Construction Group, Wirba och New Real Estate Sweden. Styrelseledamot i Amasten Fastighets (publ), Niam, Tredje AP fonden och det egna bolaget Arrecta.

Ledning

Nedan avsnitt beskriver Emittentens ledning inklusive deras roll, inval, aktieäggande samt väsentliga uppdrag utanför Koncernen i den mån relevant för Emittenten.

Överblick

Namn	Position	Aktieäggande ⁽¹⁾
Kestutis Sasnauskas	VD	461 818
Britt-Marie Nyman	Vice VD och CFO	17 250

⁽¹⁾ Aktieäggande per den 21 maj 2021, inkl. närstående.

Ledning

Kestutis Sasnauskas

VD sedan 2017 och född 1973.

Övriga väsentliga uppdrag utanför Koncernen: Styrelseledamot, JSC Melon Fashion Group, Ryssland.

Britt-Marie Nyman

CFO och vice VD sedan 2019 och född 1965.

Övriga väsentliga uppdrag utanför Koncernen: Inga.

Intressekonflikter och ekonomiska intressen

Förutom vad som anges nedan, finns inga intressekonflikter mellan ledamöternas och/eller ledningens privata intressen och Bolagets intressen. Peter Elam Håkansson är, genom ägande privat och genom bolag, huvudägare av Emittenten och har därmed privata ekonomiska intressen i Bolaget. Vidare har vissa styrelseledamöter och medlemmar i ledningen privata finansiella intressen i Emittenten genom sitt ägande av aktier i Emittenten. Det kan inte uteslutas att andra intressekonflikter skulle kunna uppstå i framtiden mellan bolag i vilka styrelsemedlemmar och medlemmar i ledningen har uppdrag.

Revisor

Koncernens nuvarande revisor är KPMG AB, med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor, och som har varit Koncernens revisor under hela den period som täcks av den historiska finansiella information som införlivas i Prospektet genom hänvisning. Peter Dahllöf är auktoriserad revisor. Adressen till KPMG AB är Box 16106, 103 23, Stockholm.

Såvida inte annat uttryckligen angetts, har ingen information i detta Prospekt blivit granskad eller reviderad av Bolagets revisorer.

YTTERLIGARE INFORMATION

Information om Prospektet

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129 och detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för Emittenten som avses i detta Prospekt och detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerares ska göra en egen självständig bedömning innan de investerar i Obligationerna.

Bemyndiganden och ansvar

Emittenten har erhållit och fattat alla nödvändiga beslut, bemyndiganden och godkännanden so krävs i samband med emissionen av Obligationerna och fullgörandet av Emittentens förpliktelser därunder. Emissionen av Obligationerna godkändes av styrelsen genom beslut på styrelsemöte den 11 juni 2021.

Emittentens styrelse ansvarar för innehållet i Prospektet. Styrelsen försäkrar att den vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att enligt styrelsens kannedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och att ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Styrelsen ansvarar för innehållet i detta Prospekt endast i den utsträckning som gäller under svensk lag.

Information från tredje parter

I den mån det skulle finnas information som anskaffats från en tredje art, har denna information återgetts korrekt och såvitt Emittenten känner till och kan utvärdera av informationen som offentliggjorts av sådan tredje part har inga sakförhållanden utelämnat som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Väsentliga intressekonflikter och rådgivares intressen

Pareto Securities AB och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) har tidigare, och kan i framtiden komma att tillhandahålla Koncernen finansiell rådgivning och delta i transaktioner med Koncernen, för vilka Pareto Securities AB och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) kan komma att erhålla ersättning. Bankerna kan även ha intressekonflikter på grund av sina övriga verksamheter, t.ex. utlåning. Följaktligen kan intressekonflikter finnas eller uppstå i framtiden som ett resultat av att Pareto Securities AB och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) tidigare haft, eller kommer att ha, engagemang avseende transaktioner med andra parter, genom att agera inom flera olika roller eller genom utföra uppdrag mot tredje parter med motstående intressen.

Uttalande om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens medlemsstat och Emittentens registreringsland kan inverka på eventuella inkomster från Obligationerna. Alla utbetalningar sker genom Euroclear Sweden ABs försorg. Om tillämpligt gör Euroclear Sweden AB avdrag för preliminärskatter och källskatter.

Handlingar tillgängliga för granskning

Följande handlingar finns tillgängliga på Emittentens hemsida, www.eastnine.com, och hos Emittenten på dess huvudkontor under Prospektets giltighetstid:

- Emittentens bolagsordning och registreringsbevis.
- Detta prospekt, samt alla handlingar som till någon del ingår i eller som det hänvisas till i Prospektet.
- Villkoren för Obligationerna i engelsk språkversion.
- Emittentens reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2020 samt Emittentens delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari – 30 juni 2021.

FINANSELL INFORMATION

Historisk finansiell information

Emittentens koncernredovisningar för de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2019 och den 31 december 2020 har införlivats i detta Prospekt genom hänvisning. Koncernredovisningarna har reviderats av Koncernens revisor och en revisionsberättelse för varje år har införlivats i Prospektet genom hänvisning till koncernredovisningarna för de två hela räkenskapsår som anges ovan.

Emittentens konsoliderade delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari – 30 juni 2021 har införlivats i detta Prospekt genom hänvisning. Delårsrapporten har inte reviderats av Koncernens revisor.

All information som införlivats genom hänvisning ska läsas som en del av prospektet. Information som inte införlivats genom hänvisning har bedömts av Emittenten vara antingen icke-relevant för investerare i Obligationerna eller har bedömts täckas in som en följd av annan information i Prospektet. Information som anges vara per den 31 december 2020 kommer från Koncernens koncernredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2020 och information som anges vara per den 30 juni 2021 kommer från Bolagets delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari – 30 juni 2021.

Åldern på den finansiella informationen

Koncernens reviderade koncernredovisningar för det räkenskapsår som avslutades den 31 december 2021 publicerades den 29 mars 2021. Detta innebär att balansdagen för det senaste år för vilket det föreligger ett reviderat årsbokslut inte infaller tidigare än 18 månader före dagen för detta Prospekt.

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av Bolagets finansiella rapporter redovisas nedan och har tillämpats konsekvent för alla presenterade år om inte annat anges.

Emittentens koncernredovisningar för de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2019 och den 31 december 2020 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) som utfärdats av International Accounting Standards Board (IASB) i den lydelse som godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare har Rådets för finansiell rapportering rekommendation RFR 1 (kompletterande redovisningsregler för koncerner) tillämpats, vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Bolagets delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari–30 juni 2020 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen.

Revision av den historiska finansiella informationen

Emittentens koncernredovisningar för de räkenskapsår som avslutades den 31 december 2019 och den 31 december 2020 har reviderats av Koncernens nuvarande revisor, KPMG AB, med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor. Om inget annat anges, har ingen annan information i detta prospekt reviderats av koncernens revisor. Revisionsberättelse för respektive räkenskapsår finns införlivad i respektive koncernredovisning.

Införlivande genom hänvisning

I detta Prospekt införlivas följande handlingar genom hänvisning. Handlingarna har offentliggjorts och inlämnats till Finansinspektionen och finns tillgängliga på Emittentens hemsida www.eastnine.com. För specifika finansiella siffror, vänligen se nedan sidreferenser.

Emittentens koncernredovisning för det räkenskapsår som avslutades den 31 december 2019¹³

Resultaträkning (Koncernens rapport över totalresultat)	38
Balansräkning (Koncernens rapport över finansiell ställning)	39
Förändringar i eget kapital (Koncernens rapport över förändringar i eget kapital)	40
Kassaflödesanalys (Koncernens rapport över kassaflöden)	41
Redovisningsprinciper	44-48
Noter till de finansiella rapporterna	44-63
Revisionsberättelse	68-70

Emittentens koncernredovisning för det räkenskapsår som avslutades den 31 december 2019¹⁴

Resultaträkning (Koncernens rapport över totalresultat)	60
Balansräkning (Koncernens rapport över finansiell ställning)	61
Förändringar i eget kapital (Koncernens rapport över förändringar i eget kapital)	62
Kassaflödesanalys (Koncernens rapport över kassaflöden)	63
Redovisningsprinciper	66-70
Noter till de finansiella rapporterna	66-85
Revisionsberättelse	89-91

Emittentens konsoliderade delårsrapport för räkenskapsperioden 1 januari–30 juni 2021¹⁵

Resultaträkning (Koncernens rapport över totalresultat)	20
Balansräkning (Koncernens rapport över finansiell ställning)	20
Förändringar i eget kapital (Koncernens rapport över förändringar i eget kapital)	21
Kassaflödesanalys (Koncernens rapport över kassaflöden)	21
Redovisningsprinciper (Övrig information och redovisningsprinciper)	15-16

¹³ <https://www.eastnine.com/sites/default/files/pr/202003260936-1.pdf>.

¹⁴ <https://www.eastnine.com/sites/default/files/pr/202103299370-1.pdf>.

¹⁵ <https://www.eastnine.com/sites/default/files/pr/202107138557-1.pdf>.

VILLKOR FÖR OBLIGATIONERNA

Detta avsnitt, "Villkor för Obligationerna" innehåller en översättning till svenska av det engelska originalet. Den engelska versionen av Villkoren (eng. *Terms and Conditions*) finns tillgänglig för granskning på Emittentens webbplats, www.eastnine.com. Den engelska versionen av Villkoren äger företräde och i händelse av avvikelser mellan de två versionerna ska den engelska versionen ha företräde.

VILLKOR

eastnine

Eastnine AB (publ)

Maximalt 100 000 000 EUR

**Icke Efterställda icke Säkerställda Inlösenbara Gröna
Obligationer med rörlig ränta
2021/2024**

ISIN: SE0013719788

LEI: 2138009N2FO2BZTVYS76

Första Emissionsdag: 8 juli 2021

FÖRSÄLJNINGSBEGRÄNSNINGAR

Inga åtgärder vidtas i någon jurisdiktion som skulle eller har som ändamål att tillåta ett offentligt erbjudande av Obligationerna eller innehav, spridning eller distribution av handlingar av något dokument eller annat material som anknyter till Emittenten eller Obligationerna i en annan jurisdiktion än Sverige, där dylika åtgärder är nödvändiga. Personer som får detta dokument i sin besittning, måste informera sig om, och iaktta, sådana begränsningar.

Obligationerna har inte och kommer inte att registreras enligt den vid var tid gällande amerikanska värdepapperslagen från 1933 (eng. *U.S. Securities Act of 1933*) och är föremål för amerikanska skatterättsliga krav. Obligationerna får inte erbjudas, säljas eller överlämnas inom USA eller till en medborgare i USA eller för en sådan persons räkning bortsett från till så kallade "Qualified Institutional Buyers" (QIB) i enlighet med regel 144A enligt Securities Act.

INTEGRITETSPOLICY

Var och en av Emittenten, Agenten och Emissionsinstitutet får hämta in och behandla personuppgifter om Innehavarna och dess representanter eller agenter, samt andra personer utsedda att handla för Innehavarens räkning i enlighet med de Finansiella Dokumenten (namn, kontaktuppgifter och, när det är relevant, innehav av Obligationer). Personuppgifter avseende Innehavarna är primärt inhämtade från CSD:s register. Personuppgifter avseende andra Personer är primärt inhämtade direkt från sådana Personer.

Inhämtade personuppgifter behandlas av Emittenten, Agenten och Emissionsinstitutet i följande syften: (i) för att utöva deras respektive rättigheter och utföra deras respektive skyldigheter enligt de Finansiella Dokumenten, (ii) för att administrera Obligationerna och utbetalningar inom ramen för Obligationerna, (iii) för att möjliggöra för Innehavarna att utöva sina rättigheter enligt de Finansiella Dokumenten och (iv) för att fullgöra sina skyldigheter enligt tillämpliga lagar och föreskrifter.

Emittentens, Agentens och Emissionsinstitutets behandling av personuppgifter avseende (i) till (iii) ovan grundas på deras legitima intresse att utöva deras respektive rättigheter och utföra deras respektive skyldigheter enligt de Finansiella Dokumenten. Avseende (iv) ovan grundas behandlingen på faktumet att sådan behandling är nödvändig för iakttagande av en legal skyldighet som åligger Emittenten, Agenten eller Emissionsinstitutet (där så är tillämpligt).

Inhämtade personuppgifter kan delas med tredje parter, såsom CSD, när detta krävs för att fullfölja syftet för vilket sådana uppgifter behandlas.

De registrerade har följande rättigheter, vars legala villkors tillämplighet måste prövas i varje enskilt fall. De registrerade har rätt att få tillgång till sina personuppgifter och kan begära ut desamma skriftligen genom att kontakta Emittenten, Agenten eller Emissionsinstitutet (där så är tillämpligt). Utöver detta har de registrerade rätt (i) att begära att personuppgifter rättas eller raderas, (ii) att invända mot behandling, (iii) att begära att behandlingen ska begränsas och (iv) att få ut personuppgifter som de själva har uppgett i maskinläsbar form.

De registrerade har även rätt att framställa klagomål till relevant tillsynsmyndighet om de är missnöjda med hur behandlingen genomförs.

Emittentens, Agentens och Emissionsinstitutets adresser och kontaktuppgifter för deras respektive uppgiftsskyddsombud (om sådant finns), återfinns på deras respektive webbplatser: www.eastnine.com, www.nordictrustee.com och www.sebgroup.com.

VILLKOR

1. DEFINITIONER OCH TOLKNING

1.1 Definitioner

I dessa villkor ("Villkoren") avses med följande definitioner:

"**Agent**" avser Innehavarnas agent enligt dessa Villkor från tid till annan; initialt Nordic Trustee & Agency AB (publ) (organisationsnummer 556882-1879), Box 7329, 103 90 Stockholm.

"**Agentavtalet**" avser avtalet som ingåtts på eller i anslutning till Första Emissionsdagen mellan Emittenten och Agenten, som bland annat reglerar ersättningen som betalas från Emittenten till Agenten, eller ett annat agentavtal som ersätter Agentavtalet som ingås efter Första Emissionsdagen mellan Emittenten och en annan agent.

"**Avnoteringshändelse**" avser en händelse eller följd av händelser:

- (a) då Emittentens aktier inte längre är noterade på en Reglerad Marknad eller erkänd oreglerad marknad, eller
- (b) då handel med Emittentens noterade stamaktier på en Reglerad Marknad eller erkänd oreglerad marknad är stoppad under en sammanhängande period om femton (15) Bankdagar, eller
- (c) när Obligationerna väl upptagits till handel på en Reglerad Marknad, när Obligationerna inte längre är noterade eller upptagna till handel (dock beaktat de regelverk och föreskrifter (i aktuell lydelse från tid till annan) för den Reglerade Marknaden och CSD som förhindrar handel med Obligationerna i nära samband anslutning med till inlösen av Obligationerna).

"**Avstämningsdag**" avser den femte (5:e) Bankdagen före:

- (a) en Ränteförfallodag,
- (b) en Inlösendag,
- (c) en dag då betalning till Innehavaren förfaller enligt Avsnitt 15.14 (*Fördelning av influtna medel*),
- (d) dagen för en Innehavarsstämma, eller
- (e) annat relevant datum, eller i varje fall sådan Bankdag som infaller före ett relevant datum om det är generellt tillämpligt på den svenska obligationsmarknaden.

"**Avstämningskonto**" avser det konto för kontoförda värdepapper administrerat av CSD enligt lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument på vilket en ägare av sådant värdepapper är direkt registrerad eller en ägares innehav av värdepapper är registrerat genom en förvaltare.

”**Bankdag**” avser en dag i Sverige som inte är en söndag eller annan allmän helgdag. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för tillämpningen av denna definition anses vara allmänna helgdagar.

”**Bankdagskonvention**” avser den första efterföljande dagen som är en Bankdag, om inte denna dag infaller i nästa kalendermånad, i vilket fall det relevanta datumet i stället blir den första föregående dagen som är en Bankdag.

”**Belåningsgrad**” avser kvoten av Räntebärande Nettoskuld och Värde.

”**Belåningsgradstest**” har den mening som framgår i Avsnitt 13.1 (*Belåningsgradstest*).

”**CSD**” avser Emittentens centrala värdepappersförvarare och registerförare avseende Obligationerna från tid till annan; initialt Euroclear Sweden AB (organisationsnummer 556112-8074).

”**CSD-bestämmelser**” avser CSD:s bestämmelser tillämpliga på Emittenten, Agenten och Obligationerna från tid till annan.

”**Dotterbolag**” betyder, i relation till varje Person, varje juridisk person (oavsett om den är registrerad eller inte), avseende vilken sådan Person, direkt eller indirekt:

- (a) äger aktier eller äganderätter som representerar mer än femtio (50) procent av det totala antalet röster som innehas av ägarna,
- (b) på annat sätt kontrollerar mer än femtio (50) procent av det totala antalet röster som innehas av ägarna,
- (c) har befogenhet att utse och avsätta alla, eller majoriteten av, ledamöterna i styrelsen eller annat beslutande organ, eller
- (d) utövar kontroll som fastställs i enlighet med Redovisningsprinciperna.

”**East Capital Baltic Property Fund II**” avser East Capital (LUX) SCA, SICAV-SIF - East Capital Baltic Property Fund II.

”**East Capital Baltic Property Fund II-avyttring**” avser en överföring av East Capital Baltic Property Fund II-koncernen i en enskild transaktion eller en följd av transaktioner till en Person som inte är ett Koncernbolag.

”**Efterföljande Obligation**” avser varje Obligation utfärdad efter Första Emissionsdagen vid ett eller flera tillfällen.

”**Efterföljande Obligationsemission**” avser varje utfärdande av Efterföljande Obligationer.

”**Efterlevnadsintyg**” avser ett intyg med huvudsakligen den form som anges i Bilaga 2 (*Formulär för Efterlevnadsintygs*) om inte Agenten och Emittenten avtalat om annat.

”**Efterställd Skuld**” avser:

- (a) varje lån ställt till ett Koncernbolag, om sådant lån:
 - (i) är efterställd Emittentens skyldigheter under de Finansiella Dokumenten enligt ett efterställningsavtal,

- (ii) enligt dess villkor har en sista inlösendag eller, när så är tillämpligt, tidig inlösendag eller avbetalningsdag som inträffar efter Sista Inlösendagen, och
 - (iii) enligt dess villkor endast genererar PIK-ränta (kapitaliserad upplupen ränta som läggs till huvudstolen av beloppet) och/eller kontranränta som påförs efter Sista Inlösendagen, förutom räntebetalningar som är tillåtna enligt Avsnitt 14.1 (*Överföringar*).
- (b) varje skuldinstrument utställt av Emittenten som:
- (i) enligt dess villkor är efterställd Emittentens skyldigheter under de Finansiella Dokumenten och
 - (ii) helt eller delvis får redovisas som en tillgång i enlighet med Redovisningsprinciperna eller som enligt Moody's, Standard & Poor's, Fitch eller något annat välrenommerat kreditvärderingsinstitut ska redovisas som en tillgång, i vardera fall per dagen för utfärdandet av de aktuella efterställda skuldförbindelserna.

”Emissionsdag” avser den Första Emissionsdagen eller den dag då Efterföljande Obligationer emitteras i enlighet med dessa Villkor, som avtalats mellan Emissionsinstitutet och Emittenten.

”Emissionsinstitut” avser Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) (org. nr 502032-9081) eller annan part att ersätta det som Emissionsinstitut, i enlighet med dessa Villkor.

”Emittenten” avser Eastnine AB (publ), ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med org. nr 556693-7404.

”EUR” eller **”Euro”** utgör den gemensamma valutan i den Europeiska Unionens medlemsstater som har Euro som sin valuta i enlighet med Europeiska Unionens lagstiftning om en Ekonomisk och Monetär union.

”EURIBOR” avser:

- (a) den tillämpliga årliga procentsats som visas på Thomson Reuters skärm EURIBOR01 (eller på annat system eller annan webbplats som ersätter den) cirka klockan 11.00 (Brysseltid) på Räntebestämningdagen för erbjudande om insättningar i Euro och för en period som är jämförbar med den relevanta Ränteperioden, eller
- (b) om ingen sådan räntesats som anges i stycke (a) ovan finns tillgänglig för den relevanta Ränteperioden, den räntesats beräknad av Emissionsinstitutet (avrundat uppåt med fyra (4) decimaler) som är resultatet av interpolering på linjär basis mellan:
 - (i) den tillämpliga skärmräntesats för den längsta perioden (för vilken skärmräntesatsen är tillgänglig) som är kortare än Ränteperioden och
 - (ii) den tillämpliga skärmräntesats för den kortaste perioden (för vilken skärmräntesatsen är tillgänglig) som överstiger den Ränteperioden,i båda fallen cirka klockan 11:00 (Brysseltid) på Räntebestämningdagen, eller

- (c) om ingen räntesats finns tillgänglig för den relevanta Ränfteperioden enligt stycke (a) eller (b) ovan, det aritmetiska medelvärdet av räntesatserna (avrundade uppåt med fyra (4) decimaler) som erbjuds till Emissionsinstitutet på dess begäran av ledande banker på interbankmarknaden i Stockholm och som skäligen valts ut av Emissionsinstitutet, för insättningar om 10 000 000 EUR för den relevanta perioden, eller
- (d) om ingen räntesats finns tillgänglig för den relevanta Ränfteperioden enligt stycke (a) eller (b) ovan och inget erbjudande finns tillgängligt enligt stycke (c) ovan, den räntesats som enligt en skälig bedömning av Emissionsinstitutet bäst motsvarar räntesatsen för insättningar i Euro som erbjuds på den relevanta interbankmarknaden under den relevanta perioden.

”**Extern värdering**” avser en extern värdering av Fastighet upprättad och utförd av en oberoende och självständig värderare, utsedd av Emittenten, i enlighet med de Redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i allmänhet tillämpas av fastighetsvärderare på den relevanta marknaden vid en värdering av sådan Fastighet.

”**Fastighet**” avser samtliga fastigheter som ägs av en medlem av Kärnverksamheten från tid till annan.

”**Finansiell Rapport**” avser Koncernens årliga reviderade konsoliderade finansiella rapporter, Emittentens årliga reviderade icke-konsoliderade finansiella rapporter, Koncernens kvartalsvisa oreviderade konsoliderade delårsrapporter eller Emittentens kvartalsvisa oreviderade icke-konsoliderade finansiella rapporter, vilka ska upprättas och tillhandahållas i enlighet med styckena (a) och (b) i Avsnitt 12.1 (*Finansiell Rapportering*).

”**Finansiell Skuldsättning**” avser skuldsättning hänförlig till:

- (a) finansiering eller upptagna lån, inklusive Marknadslån,
- (b) varje förpliktelse avseende leasingavtal som i enlighet med Redovisningsprinciperna ska tas upp som skuld i balansräkningen,
- (c) fordringar som sålts eller diskonterats (bortsett från factoring),
- (d) varje åtagande som uppstått vid varje annan transaktion (inkluderat varje vidareförsäljnings- eller inköpsavtal) som har den kommersiella effekten som ett lån,
- (e) varje derivattransaktion som ingåtts i samband med skydd mot eller i syfte att erhålla fördel av någon kurs- eller prisrörelse (och vid beräkning av värdet av en sådan derivattransaktion, endast det aktuella marknadsvärdet ska beaktas, såvida inte en faktisk summa uppstått som ett resultat av en uppsägning eller slutavräkning, i vilket fall sådan summa ska användas i stället),
- (f) varje motsäkringsförpliktelse avseende en garanti, skadeslöshetsförsäkring, obligation, remburs eller annat instrument utfärdat av en bank eller en finansiell institution, och
- (g) (utan dubbelräkning) varje garanti eller annan försäkring mot finansiella förluster av sådan art som hänvisas till i styckena (a) till (f) ovan.

”**Finansiella Avgifter**” avser, för Referensperioden, det sammanlagda beloppet av upplupen ränta, provision, arvoden, rabatter, förskottsarvoden, förskottspremier eller förskottsavgifter

och avgifter hänförliga till Finansiell Skuldsättning, oavsett om de är betalda, ska betalas eller är aktiverade av något Koncernbolag enligt den senaste Finansiella Rapporten (beräknad på konsoliderad grund utan dubbelräkning):

- (a) *efter avdrag för* Transaktionskostnader,
- (b) *utan beaktande av* orealiserade vinster eller förluster i derivatinstrument förutom derivatinstrument som tas upp vid säkringsredovisning,
- (c) *med undantag för* förskottsarvoden eller förskottspremie som betalats av Koncernen vid återköp av Obligationer i enlighet med Avsnitt 11.2 (*Koncernbolags köp av Obligationer*),
- (d) *med undantag för* ränta som påförts Obligationer som innehas av ett Koncernbolag,
- (e) *med undantag för* ränta som aktiverats på Underordnade Skulder som påförs efter Slutliga Inlösendagen.

”**Finansiella Nettokostnader**” avser, för en Referensperiod, Finansieringsavgifterna enligt den senaste Finansiella Rapporten:

- (a) *efter avdrag för* ränta som påförts ett Koncernbolag under den Referensperioden, och
- (b) *efter avdrag för* ränteinkomst för Koncernen relaterat till Likvida Medel.

”**Finansiellt Dokument**” avser Villkoren och andra dokument som av Emittenten och Agenten har utsetts till ett Finansiellt Dokument.

”**Force Majeure-händelse**” har den betydelse som anges i Punkt 24.1.

”**Första Emissionsdagen**” avser den 8 juli 2021.

”**Huvudaktieägare**” avser Lars Peter Elam Håkansson, personnummer 620904-2016, genom direkt eller indirekt aktieäggande, eller hans gemål eller någon av deras arvingar genom direkt eller indirekt aktieäggande, och deras respektive Närståendebolag.

”**Hybridinstrument**” avser alla efterställda (i enlighet med dess villkor) skuldinstrument utgivna av Emittenten som helt eller delvis tas upp som en tillgång i enlighet med Redovisningsprinciperna per dagen för utgivandet av sådana efterställda skuldinstrument.

”**Inlösendag**” avser det datum då relevanta Obligationer ska lösas in eller återköpas i enlighet med Avsnitt 11 (*Inlösen och återköp av obligationer*).

”**Innehavare**” avser Person som är registrerad enligt ett Avstämningskonto som direkt registrerad ägare eller förvaltare avseende en Obligation.

”**Innehavarstämma**” avser ett möte bland Innehavarna som hålls i enlighet med Avsnitt 16.2 (*Innehavarstämma*).

”**Intern Värdering**” avser en intern värdering av Fastigheter utförd av Emittenten i enlighet med de Redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i allmänhet tillämpas av fastighetsvärderare på den relevanta marknaden vid en värdering av sådan Fastighet.

”**Justerat Nominellt Belopp**” avser det totala sammanlagda Nominella Beloppet av de utestående obligationerna vid relevant tidpunkt minus det Nominella Beloppet för alla

Obligationer som ägs av ett Koncernbolag, ett Närstående bolag till ett Koncernbolag eller annan person eller enhet som har åtagit sig att gentemot ett Koncernbolag eller ett Närstående bolag till ett Koncernbolag rösta för sådana Obligationer i enlighet med instruktioner från ett Koncernbolag eller ett Närstående bolag till ett Koncernbolag, oavsett om sådan Person är direkt registrerad som ägare till sådana Obligationer.

”**Koncern**” avser Emittenten och alla Dotterbolag från tid till annan.

”**Koncernbolag**” avser Emittenten eller något av Dotterbolagen.

”**Konsoliderad EBITDA**” avser, avseende Referensperioden, Koncernens konsoliderade vinst från dess ordinarie verksamhet enligt den senaste Finansiella Rapporten:

- (a) *före avdrag för* vinst-, kapital- eller inkomstskatt som påförts något Koncernbolag,
- (b) *före avdrag för* Finansiella Nettokostnader,
- (c) *före beaktande av* extraordinära eller icke-återkommande poster som inte ligger inom Koncernens ordinarie verksamhet,
- (d) *före beaktande av* några Transaktionskostnader eller varje transaktionskostnad avseende förvärv av något ytterligare målbolag,
- (e) *exklusive* upplupen ränta hänförlig till något Koncernbolag,
- (f) *utan beaktande av* realiserade vinster eller förluster i derivatinstrument (förutom derivatinstrument som tas upp vid säkringsredovisning),
- (g) *efter återföring eller avdrag för*, i förekommande fall, bokfört vinst- eller förlustbelopp som uppstår i samband med avyttring av en tillgång (förutom vid normal handel) och vinst- eller förlustbelopp som uppstår i samband med upp- eller nedskrivning av värdet på en tillgång,
- (h) *efter avdrag för* Koncernbolags vinstbelopp (eller *återföring av* Koncernbolags förlustbelopp) som är hänförligt till minoritetsintressen,
- (i) *plus eller minus* Koncernens andel i vinsterna eller förlusterna i enheter som inte är en del av Koncernen, och
- (j) *efter återföring av* belopp hänförliga till amorteringar eller avskrivningar av något Koncernbolags tillgångar.

”**Kontoförande Institut**” avser en bank eller annan part som är vederbörligen auktoriserad att verka som ett kontoförande institut enligt lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och genom vilken en Innehavare har öppnat ett Avstämningskonto avseende sina Obligationer.

”**Kärnverksamhet**” avser Koncernen *med undantag för* Melon Fashion-Koncernen och East Capital Baltic Property Fund II.

”**Lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument**” avser lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

”**Likvida medel**” avser likvida medel i Koncernen i enlighet med de tillämpliga Redovisningsprinciperna som anges i den senaste konsoliderade Finansiella Rapporten.

”**Marknadslån**” avser varje lån eller annan skuldsättning där en enhet emitterar värdepapper, certifikat, konvertibler, efterställda skuldförpliktelser, obligationer eller något annat skuldinstrument (inklusive, för att undvika missförstånd, MTN-program och andra marknadsfinansieringsprogram), under förutsättning i varje särskilt fall att sådana instrument och värdepapper är eller kan bli föremål för handel på en Reglerad Marknad eller på en erkänd oreglerad marknad.

”**Materiellt Koncernbolag**” betyder:

- (i) Emittenten, och
- (ii) något Koncernbolag vars totala tillgångar enligt den senaste Finansiella Rapporten uppgår till minst tio (10) procent av de Sammanlagda Tillgångarna.

”**Melon Fashion-Avyttring**” avser en avyttring av del eller hela aktieinnehavet i Melon Fashion-Koncernen i en eller flera transaktioner till en Person som inte är ett Koncernbolag.

”**Melon Fashion-Koncernen**” avser JSC Melon Fashion-koncernen och samtliga Dotterbolag.

”**Nasdaq Stockholm**” avser den Reglerade Marknaden Nasdaq Stockholm AB (organisationsnummer 556420-8394, 105 78 Stockholm).

”**Nettolånebelopp**” avser nettolikviden från erbjudandet av de relevanta Obligationerna efter att avdrag har gjorts för (i) avseende den Ursprungliga Obligationsemissionen, Emittentens kostnader i samband med emissionen och (ii) avseende en Efterföljande Obligationsemission, Emittentens kostnader i samband med den emissionen.

”**Nominellt Belopp**” har den betydelse som anges i Punkt 3.3.

”**Noteringsfel**” avser en situation då:

- (a) de Ursprungliga Obligationerna inte har blivit noterade på Nasdaq Stockholm (eller någon annan Reglerad Marknad) inom sextio (60) kalenderdagar efter Första Emissionsdagen, eller
- (b) Efterföljande Obligationer inte har blivit noterade på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer (eng. *sustainable bond list*) inom sextio (60) kalenderdagar efter Första Emissionsdagen avseende sådana Efterföljande Obligationer.

”**Närstående**” avser, i förhållande till varje Person, varje annan Person som, direkt eller indirekt, kontrollerar eller kontrolleras av eller står under direkt eller indirekt gemensam kontroll med sådan specificerad Person. För denna definitions tillämpning betyder ”**kontroll**”, när det används avseende någon Person, befogenheten att styra förvaltningen och riktlinjerna för sådan person, direkt eller indirekt, genom ägande av värdepapper med rösträtt, genom avtal eller på annat sätt; och termerna ”**kontrollerar**” och ”**kontrolleras**” har betydelser motsvarande det föregående.

”**Obligation**” avser skuldförbindelser, var och en för det Nominella Beloppet och av den art som fastställs i 1 kap. 3 § lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, utgivna enligt och reglerade av dessa Villkor, inklusive Efterföljande Obligationer.

”**Person**” betyder varje fysisk person, företag, bolag, aktiebolag, joint venture, sammanslutning, konsortium, stiftelse, oregistrerad organisation, regering, eller någon myndighet eller politisk underdivision därav, eller någon annan enhet, oavsett om den har en egen juridisk identitet.

”**Preferensaktier**” avser Emittentens utestående preferensaktier emitterade från tid till annan, under förutsättning att sådana preferensaktier är emitterade på armlängds avstånd och på marknadsmässiga villkor (eller för Emittenten bättre villkor).

”**Ramverk för Grön Finansiering**” avser Emittentens ramverk för grön finansiering i kraft på Emissionsdagen för de relevanta Obligationerna.

”**Redovisningsprinciper**” avser de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i förordning 1606/2002/EC (eller som på annat sätt antas eller ändras från tid till annan).

”**Referensdag**” avser 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december varje år.

”**Referensperiod**” avser varje period om tolv (12) efterföljande kalendermånader som slutar på en Referensdag.

”**Reglerad Marknad**” avser varje reglerad marknad (så som definierat i direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument).

”**Ränta**” avser räntan på Obligationerna beräknad i enlighet med Punkterna 10.1 till 10.3.

”**Räntebestämningsdag**” avser i förhållande till:

- (a) en Ränteperiod för vilken en Räntesats ska bestämmas, två (2) Bankdagar före den omedelbart föregående Ränteförfallodagen (eller, avseende den första Ränteperioden, två (2) Bankdagar före Första Emissionsdagen), eller
- (b) varje annan period för vilken en Räntesats ska bestämmas, två (2) Bankdagar för den första dagen i den perioden (dvs. den dag den perioden påbörjas, även om ingen Ränta löper på sådan dag).

”**Räntebärande Nettoskuld**” avser Koncernens konsoliderade räntebärande Finansiella Skuldsättning (utan dubbelräkning):

- (a) *med undantag för* Finansiell Skuldsättning som lånats från ett annat Koncernbolag,
- (b) *med undantag för* garantier och liknande arrangemang,
- (c) *med undantag för* varje Efterställd Skuld och aktiverad ränta på Efterställd Skuld som påförts efter den Slutliga Inlösendagen, och
- (d) *exklusive* Likvida Medel.

”**Ränteförfallodag**” avser 8 januari, 8 april, 8 juli och 8 oktober varje år eller, såvida en sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer vid tillämpning av Bankdagskonventionen (med den första Ränteförfallodagen den 8 oktober 2021 och den sista Ränteförfallodagen den Slutliga Inlösendagen (eller annan slutlig Inlösendag före denna dag)).

”**Ränteperiod**” betyder varje period från (men inte medräknad) den Första Emissionsdagen eller någon Ränteförfallodag och fram till och med nästa påföljande Ränteförfallodag (eller en kortare period om det är relevant) och, avseende Efterföljande Obligationer, varje period från

(men inte medräknad) Ränteförfallodagen omedelbart före dessas utfärdande och fram till och med nästa påföljande Ränteförfallodag (eller en kortare period om det är relevant).

”**Räntesats**” avser en rörlig ränta om EURIBOR (tre (3) månader) plus 5.0 procent per år, och om EURIBOR är lägre än noll, ska EURIBOR anses vara noll.

”**Räntetäckningsgrad**” betyder kvoten av Konsoliderad EBITDA och Finansiella Nettokostnader.

”**Sammanlagda Tillgångar**” avser Koncernens sammanlagda tillgångar beräknat på en konsoliderad basis, i vardera fall enligt den senaste Finansiella Rapporten och i enlighet med Redovisningsprinciperna.

”**Sammanlagt Kapital**” avser Koncernens sammanlagda egna kapital beräknat på en konsoliderad basis, i vardera fall enligt den senaste Finansiella Rapporten och i enlighet med Redovisningsprinciperna.

”**Skriftlig Förfarande**” avser det skriftliga eller elektroniska förfarandet för beslutsfattande bland Innehavarna i enlighet med Avsnitt 16.3 (*Skriftligt Förfarande*).

”**Skuldbok**” avser den skuldbok som upprätthålls av CSD avseende Obligationerna, i vilken en ägare till Obligationer är direkt registrerad eller en ägares innehav av Obligationer är registrerat in en förvaltares namn.

”**Skuldsättningstest**” har den mening som framgår i Avsnitt 13.2 (*Skuldsättningstest*).

”**Skuldsättningstestdag**” har den mening som framgår i Avsnitt 13.2 (*Skuldsättningstest*).

”**Slutliga Inlösendagen**” avser den 8 juli 2024.

”**Soliditet**” avser, vid vilken tidpunkt som helst, Sammanlagt Kapital i förhållande till Sammanlagda Tillgångar, uttryckt i en procentsats.

”**Tillåten Överföring**” har den betydelse som anges i Avsnitt 14.1 (*Överföringar*).

”**Transaktionskostnader**” avser alla avgifter, kostnader och utgifter som uppkommit för ett Koncernbolag i samband med:

- (a) den Ursprungliga Obligationsemissionen eller en Efterföljande Obligationsemission och
- (b) upptagandet till handel av Obligationerna (innefattande varje Efterföljande Obligation) på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer eller någon annan Reglerad Marknad.

”**Uppsägningsgrundande händelse**” (eng. *Event of default*) avser en händelse eller omständighet som specificeras i Avsnitt 15 (*Uppsägning av Obligationerna*).

”**Ursprunglig Obligation**” avser en Obligation som emitteras på den Första Emissionsdagen.

”**Ursprunglig Obligationsemission**” har den mening som fastställs i Punkt 3.1.

”**Värde**” avser det sammanlagda bedömda marknadsvärdet av Fastigheterna enligt Emittentens senaste konsoliderade Finansiella Rapport, som ska baseras på marknadsvärdet

som anges i den senaste Värderingen (utan väsentliga avvikelser därifrån som inte är hänförliga till efterföljande händelser från dagen för Värderingen).

”**Värdering**” avser en Extern Värdering eller en Intern Värdering.

”**Väsentlig Negativ Inverkan**” avser en väsentlig negativ inverkan på:

- (a) rörelsen, den finansiella ställningen eller verksamheten i Koncernen som helhet,
- (b) Emittentens förmåga att fullgöra och efterfölja sina åtaganden enligt de Finansiella Dokumenten, eller
- (c) giltigheten eller verkställbarheten av de Finansiella Dokumenten.

”**Väsentlig Återköphändelse**” anses inträffa om Emittenten återköper och annullerar, eller har vid något tillfälle återköpt och annullerat, ett obligationsbelopp motsvarande minst åttio (80) procent av det totala obligationsbeloppet enligt Avsnitt 11.5 (*Obligatoriskt återköp på grund av en Ändring av Kontroll-händelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel (säljoption)*).

”**Ändring av kontroll-händelse**” avser en händelse eller serie av händelser som innebär att en eller fler Personer (annan än Huvudaktieägaren) tillsammans förvärvar kontroll över Emittenten och där ”**kontroll**” betyder (i) att förvärva eller kontrollera, direkt eller indirekt, mer än femtio (50) procent av rösterna i Emittenten eller (ii) rätten att, direkt eller indirekt, tillsätta eller avsätta hela eller majoriteten av ledamöterna i Emittentens styrelse.

1.2 **Tolkning**

1.2.1 Såvida inte annat anges, innebär varje hänvisning i dessa Villkor till:

- (a) ”**tillgångar**” nuvarande och framtida fastigheter, intäkter och rättigheter av alla slag;
- (b) avtal eller instrument utgör en hänvisning till ifrågavarande avtal eller instrument, från tid till annan, oavsett om det gjorts tillägg, ändringar, förnyelser, förlängningar, omformuleringar eller ersättningar;
- (c) en ”**föreskrift**” innefattar varje författning, föreskrift, regel eller officiellt direktiv (oavsett om denna har ställning som lag eller inte) från något statligt, mellanstatligt eller överstatligt organ, annan myndighet eller organisation;
- (d) en bestämmelse i lag är en hänvisning till ifrågavarande bestämmelse, som den vid varje tillfälle är avfattad, oavsett om den har ändrats eller återutfärdats; och
- (e) en tid på dagen är en hänvisning till Stockholmstid.

1.2.2 En Uppsägningsgrundande händelse pågår så länge den inte har avhjälppts eller avståtts från att återopas.

1.2.3 Vid bedömningen av om en gräns eller ett tröskelvärde som anges i Euro har uppnåtts eller överskridits, ska belopp i en annan valuta beräknas enligt växelkursen från föregående Bankdag för sådan valuta mot Euro, såsom publicerats av Europeiska centralbanken på deras webbplats (www.ecb.europa.eu). Om ingen sådan kurs finns tillgänglig, ska den senast publicerade kursen användas i stället.

- 1.2.4 Ett meddelande ska anses vara ett pressmeddelande om det omedelbart offentliggörs för allmänheten inom Sverige på ett icke-diskriminerande sätt.
- 1.2.5 Inget dröjsmål eller underlåtenhet av Agenten eller av någon Innehavare att utöva någon rättighet eller rättsmedel enligt dessa Villkor ska försämra eller innebära ett avstående av någon sådan rättighet eller rättsmedel.
- 1.2.6 Begränsningarna avseende försäljning och spridning samt integritetspolicyn i detta dokument före innehållsförteckningen utgör inte en del av Villkoren och kan uppdateras utan samtycke från Innehavarna och Agenten (förutom integritetspolicyn i den utsträckning som den rör Agenten).

2. OBLIGATIONERNAS STATUS

Obligationerna utgör direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och ska vid var tid, ur förmånsrättshänseende, rangordnas *pari passu* och utan någon preferens dem emellan och åtminstone *pari passu* med alla direkta, allmänna, ovillkorade, icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten, bortsett från tvingande förpliktelser som är tillämpliga enligt regleringar för företag i allmänhet.

3. OBLIGATIONSBELOPPET OCH BETALNINGSÅTAGANDEN

- 3.1 Obligationerna är utgivna i EUR och varje Obligation konstitueras genom dessa Villkor. Emittenten förbinder sig att lösa in Obligationerna, att erlagga Ränta samt att i övrigt agera i enlighet med samt iakttä dessa Villkor.
- 3.2 Genom att teckna Obligationer samtycker varje ursprunglig Innehavare till att Obligationerna ska följa och vara föremål för dessa Villkor och genom att förvärva Obligationer bekräftar varje efterföljande Innehavare dessa Villkor.
- 3.3 Obligationslånets sammanlagda belopp uppgår till ett belopp om upp till etthundra miljoner (100 000 000) EUR, som kommer att utgöras av Obligationer, vardera med ett nominellt belopp om ettusen (1 000) EUR eller av hela multiplar av detta belopp ("**Nominellt Belopp**"). Det totala nominella beloppet av de Ursprungliga Obligationerna är fyrtiofem miljoner (45 000 000) EUR ("**Ursprungliga Obligationsemissionen**").
- 3.4 Alla Ursprungliga Obligationer emitteras mot full betalning till en emissionskurs om etthundra (100) procent av det Nominella Beloppet.
- 3.5 Den minsta tillåtna investeringen i samband med den Ursprungliga Obligationsemissionen är etthundratusen (100 000) EUR.
- 3.6 ISIN-koden för Obligationerna är SE0013719788.
- 3.7 Emittenten kan vid ett eller flera tillfällen efter Första Emissionsdagen utfärda Efterföljande Obligationer enligt dessa Villkor intill dess att det totala beloppet i sådan(a) Efterföljande Obligationsemission(er) och den Ursprungliga Obligationsemissionen motsvarar etthundra miljoner (100 000 000) EUR, under förutsättning att Emittenten klarar Skuldsättningstestet (beräknat *pro forma* inkluderande sådan emission). Efterföljande Obligationer ska utfärdas

enligt dessa Villkor och, för att undvika missförstånd, den ISIN-kod, Räntesats, Nominellt Belopp och slutligt förfall som är tillämpligt på de Ursprungliga Obligationerna ska tillämpas även på Efterföljande Obligationer. Emissionskursen på Efterföljande Obligationer kan sättas till det Nominella Beloppet eller med rabatt eller till ett högre pris än det Nominella Beloppet.

4. ANVÄNDNING AV NETTOLÅNEBELOPPET

Nettolånebeloppet från den Ursprungliga Obligationsemissionen och varje Efterföljande Obligationsemission ska användas i enlighet med Emittentens Ramverk för Grön Finansiering.

5. VILLKOR FÖR UTBETALNING

5.1 Villkor inför likviddagen för den Ursprungliga Obligationsemissionen

5.1.1 Emittenten ska så fort som skäligen möjligt men i vart fall senast klockan 11:00 två (2) Bankdagar före Första Emissionsdagen (eller vid en senare tidpunkt som Agenten godkänt), tillhandahålla Agenten alla dokument och övriga bevis listade i Del 1 (*Villkor inför likviddagen för den Ursprungliga Obligationsemissionen*) i Bilaga 1 (*Villkor*) enligt Agentens (rimliga) önskemål avseende form och innehåll.

5.1.2 Agenten ska utan dröjsmål bekräfta till Emissionsinstitutet när den anser att villkoren i Punkt 5.1.1 har fullgjorts (eller ändrats eller avståtts i enlighet med Avsnitt 17 (*Ändringar och avstående*)). Första Emissionsdagen inträder inte (i) om inte Agenten ger sådan bekräftelse till Emissionsinstitutet senast klockan 11:00 en (1) Bankdag före Första Emissionsdagen (eller den senare tidpunkt som avtalas) eller (ii) om Emissionsinstitutet och Emittenten avtalar om att skjuta upp Första Emissionsdagen.

5.1.3 Efter att Emissionsinstitutet mottagit bekräftelserna enligt Punkt 5.1.2 ska Emissionsinstitutet fullfölja emissionen av de Ursprungliga Obligationerna och betala Nettolånebeloppet för den Ursprungliga Obligationsemissionen till Emittenten på Första Emissionsdagen.

5.2 Villkor för en Efterföljande Obligationsemission

5.2.1 Emittenten ska så fort som skäligen möjligt men i vart fall senast klockan 11:00 två (2) Bankdagar före Emissionsdagen (eller den senare tidpunkt som Agenten godkänt) tillhandahålla Agenten, avseende Efterföljande Obligationer, alla dokument och övriga bevis listade i Del 2 (*Villkor för en Efterföljande Obligationsemission*) i Bilaga 1 (*Villkor*) enligt Agentens (rimliga) önskemål avseende form och innehåll.

5.2.2 Agenten ska utan dröjsmål bekräfta till Emissionsinstitutet när denne anser att villkoren i Punkt 5.2.1 har fullgjorts (eller ändrats eller avståtts i enlighet med Avsnitt 17 (*Ändringar och avstående*)). Den Relevanta Emissionsdagen inträder inte (i) om inte Agenten ger sådan bekräftelse till Emissionsinstitutet senast klockan 11.00 en (1) Bankdag före Relevanta Emissionsdagen (eller den senare tidpunkt som avtalas) eller (ii) om Emissionsinstitutet och Emittenten avtalar om att skjuta upp Relevanta Emissionsdagen.

5.2.3 Efter att Emissionsinstitutet mottagit bekräftelserna enligt Punkt 5.2.2 ska Emissionsinstitutet fullfölja emissionen av de Efterföljande Obligationerna och betala Nettolånebeloppet för sådan Efterföljande Obligationsemissionen avseende sådana Efterföljande Obligationer.

6. OBLIGATIONERNA OCH DERAS ÖVERLÅTBARHET

- 6.1 Varje Innehavare är bunden till dessa Villkor utan att några ytterligare åtgärder behöver vidtas eller formaliteter uppfyllas.
- 6.2 Obligationerna är fritt överlåtbara. Alla överlåtelser av Obligationer sker i enlighet med dessa Villkor och dessa Villkor är automatiskt tillämpliga i förhållande till mottagaren av Obligationerna vid fullgjord överlåtelse.
- 6.3 Vid en överlåtelse av Obligationer övergår alla rättigheter och skyldigheter relaterade till sådana Obligationer enligt dessa Villkor automatiskt till mottagaren.
- 6.4 Inga åtgärder vidtas i någon jurisdiktion som skulle, eller är avsedda att, tillåta ett publikt erbjudande av Obligationerna eller tillåta innehav, spridning eller distribution av handlingar eller annat material som rör Emittenten eller Obligationerna, i en annan jurisdiktion än Sverige, i vilken jurisdiktion åtgärd för detta syfte krävs. Varje Innehavare måste informera sig om, och iaktta, varje tillämplig restriktion att överlåta material avseende Emittenten eller Obligationerna (beroende på t.ex. dess nationalitet, hemvist, folkbokföringsadress eller säte(n)). Varje Innehavare måste på egen bekostnad tillse att sådana restriktioner följs.
- 6.5 För att undvika missförstånd, och utan hinder av det ovanstående, kan en Innehavare som påstås ha köpt Obligationer i strid med tillämpliga tvingande begränsningar, ändå utnyttja sin rösträtt i enlighet med dessa Villkor och ska ha rätt att utöva sina fulla rättigheter som en Innehavare i varje särskilt fall, fram tills påståendena har undanröjts eller bekräftats.

7. KONTOFÖRING AV OBLIGATIONER

- 7.1 Obligationerna kommer att förvaras för Innehavarnas räkning på Innehavarnas respektive Avstämningskonto. Inga fysiska Obligationer kommer att ges ut. Obligationerna kommer att registreras enligt lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Begäran om registrering relaterad till Obligationerna ska riktas till ett Kontoförande Institut. Skuldboken utgör avgörande bevis för vilka personer som är Innehavare och deras innehav av Obligationer vid varje relevant tidpunkt.
- 7.2 Den som genom överlåtelse, pant eller annan säkerhet, eller i enlighet med bestämmelserna i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev, eller på annat sätt har förvärvat en rättighet att erhålla betalning i enlighet med en Obligation ska registrera rätten att erhålla betalning i enlighet med lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
- 7.3 Emittenten (och Agenten när den har sådan rätt enligt CSD:s tillämpliga regelverk) ska alltid vara berättigad att erhålla information från Skuldboken. På Agentens begäran ska Emittenten snarast inhämta och lämna sådan information till Agenten.
- 7.4 I syfte att genomföra administrativa förfaranden som följer av de Finansiella Dokumenten ska Emissionsinstitutet ha rätt att inhämta information från Skuldboken.
- 7.5 På begäran av Agenten, ska Emittenten snarast erhålla information från Skuldboken och tillhandahålla Agenten sådan information.

- 7.6 Emittenten ska ge nödvändig fullmakt till sådana personer som enligt Agentens meddelande är anställda av Agenten, för att sådana personer självständigt ska kunna erhålla information direkt från Skuldboken. Emittenten får inte återkalla en sådan fullmakt om inte Agenten har föreskrivit det eller Innehavarna ger sitt tillstånd.
- 7.7 Emittenten (och Agenten, när den har sådan rätt enligt CSD:s tillämpliga regelverk) får endast använda informationen som hänvisas till i Punkt 7.3 i syfte att fullgöra sina förpliktelser och utöva sina rättigheter i enlighet med de Finansiella Dokumenten och Agentavtalet och ska inte avslöja sådan information till någon Innehavare eller tredje part om det inte är nödvändigt för sådant syfte.

8. RÄTT ATT AGERA PÅ UPPDRAG AV EN INNEHAVARE

- 8.1 Om någon annan Person än en Innehavare vill utöva några rättigheter enligt de Finansiella Dokumenten, måste denne erhålla en fullmakt eller, i tillämpliga fall, en sammanhängande kedja av fullmakter, ett intyg från den behöriga förvaltaren eller annat tillräckligt bevis om bemyndigande för sådan Person.
- 8.2 En Innehavare kan utfärda en eller flera fullmakter till tredje parter att företräda Innehavaren beträffande vissa eller samtliga av Obligationerna som denne innehar. Sådant ombud kan agera självständigt enligt de Finansiella Dokumenten beträffande de Obligationer för vilka sådant ombud är berättigad att företräda Innehavaren.
- 8.3 Agenten behöver endast översiktligt kontrollera en fullmakt, eller annat sådant bevis om bemyndigande som har lämnats till Agenten enligt Punkt 8.1 och 8.2, och får, om inte annat tydligt framgår av dess innehåll eller Agenten har vetskap om motsatsen, anta att handlingen vederbörligen godkänts, är giltig, inte har återkallats eller ersatts och att den är i full kraft och har full verkan.
- 8.4 Dessa Villkor ska inte påverka förhållandet mellan en Innehavare som är förvaltare med avseende på en Obligation och ägaren av en sådan Obligation och det är en sådan förvaltares ansvar att observera och följa alla restriktioner som kan gälla för honom i denna egenskap.

9. BETALNINGAR AVSEENDE OBLIGATIONERNA

- 9.1 Varje betalning eller återbetalning enligt dessa Villkor ska ske till sådan Person som är registrerad som Innehavare på den Avstämningsdag som infaller dagen före den relevanta betalningsdagen, eller till sådan annan Person som är registrerad hos CSD den dagen med rätt att erhålla den relevanta betalningen, återbetalningen eller inlösenbeloppet.
- 9.2 Om en Innehavare genom ett Kontoförande Institut har registrerat att kapitalbelopp, Ränta och annan betalning som ska göras enligt dessa Villkor ska deponeras på ett visst bankkonto kommer sådana depositioner att effektueras av CSD på den relevanta betalningsdagen. Skulle CSD, på grund av försening å Emittentens vägnar eller på grund av något annat hinder, inte kunna effektuera betalningar i enlighet med vad som nämnts ovan, ska Emittenten tillse att sådana belopp betalas ut på den relevanta Avstämningsdagen så snart som möjligt efter att sådant hinder undanröjts.

- 9.3 Om Emittenten, på grund av något hinder för CSD, inte kan göra en betalning eller återbetalning kan sådan betalning eller återbetalning skjutas upp till dess hindret har undanröjts. Ränta ska löpa under uppskjutandet enligt Punkt 10.4.
- 9.4 Om betalning eller återbetalning sker i enlighet med detta Avsnitt 9 ska Emittenten och CSD anses ha fullgjort sin skyldighet att betala, oberoende av om sådan utbetalning gjordes till en Person som inte hade rätt att ta emot sådant belopp, såvida inte Emittenten eller CSD (om tillämpligt) var medveten om att betalningen skedde till en Person som inte hade rätt att ta emot sådant belopp.
- 9.5 Emittenten ska betala eventuell stämpelskatt och andra offentliga avgifter som uppstår i samband med den Ursprungliga Obligationsemissionen eller en Efterföljande Obligationsemission, men inte när det gäller handel på andrahandsmarknaden (förutom i den utsträckning som krävs enligt tillämplig lag), och ska dra av eventuell tillämplig källskatt som ska betalas enligt lag. Emittenten ska inte vara skyldig att återbetala någon stämpelskatt eller offentlig avgift eller att räkna upp några betalningar enligt dessa Villkor till följd av någon källskatt, offentlig pålaga eller liknande.

10. RÄNTA

- 10.1 På de Ursprungliga Obligationerna löper Ränta enligt Räntesatsen på det Nominella Beloppet från, men exklusive, Första Emissionsdagen till och med den relevanta Inlösendagen. Varje Efterföljande Obligation ska generera Ränta enligt Räntesatsen tillämpad på det Nominella Beloppet från, men exklusive, Ränfeförfallodagen som infaller omedelbart före Emissionsdagen för sådana Efterföljande Obligationer (eller Första Emissionsdagen om sådan Ränfeförfallodag inte finns) till och med den relevanta Inlösendagen.
- 10.2 Ränta ackumuleras under en Ränteperiod. Betalning av Röntan avseende Obligationerna ska ske kvartalsvis i efterskott till Innehavarna på varje Ränfeförfallodag för den föregående Ränteperioden.
- 10.3 Ränta ska beräknas på basis av det faktiska antalet kalenderdagar i den Ränteperiod avseende vilken betalning ska ske dividerat med 360 (faktisk/360-dagarsbasis).
- 10.4 Om Emittenten inte betalar något belopp denne är skyldig att erlægga enligt de Finansiella Dokumenten senast på den aktuella förfallodagen, ska dröjsmålsränta löpa på det förfallna beloppet från, men exklusive, förfallodagen till och med dagen för faktisk betalning med en räntesats som är tvåhundra (200) baspunkter högre än Räntesatsen. Upplupen dröjsmålsränta ska inte aktiveras. Ingen dröjsmålsränta utgår om underlåtelsen att betala endast är hänförlig till Agenten eller CSD, i vilket fall Räntesatsen ska tillämpas i stället.

11. INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV OBLIGATIONERNA

11.1 Inlösen på förfallodagen

Emittenten ska lösa in samtliga, och inte endast vissa, av Obligationerna i deras helhet på den Slutliga Inlösendagen (eller, i den mån sådan dag inte är en Bankdag och om det är tillåtet enligt CSD:s tillämpliga regelverk, på den Bankdag som följer av en tillämpning av

Bankdagskonventionen, och annars på den nästföljande Bankdagen) med ett belopp per Obligation motsvarande det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Ränta.

11.2 **Koncernbolagens köp av Obligationer**

Varje Koncernbolag kan, med förbehåll för tillämplig lag, när som helst och till vilket pris som helst, köpa Obligationer. Obligationer som innehas av ett Koncernbolag får efter sådant Koncernbolags gottfinnande behållas eller säljas men inte annulleras, förutom i samband med en inlösen av Obligationerna i deras helhet.

11.3 **Förtida inlösen på Emittentens begäran (köpoption)**

11.3.1 Emittenten får lösa in alla, men inte endast vissa, av Obligationerna i deras helhet:

- (a) förutsatt att en Väsentlig Återköpshändelse har ägt rum på en Bankdag som inträffar från och med Första Emissionsdagen till (men inte medräknad) Sista Inlösendagen, till ett pris per Obligation motsvarande etthundraen (101) procent av det Nominella Beloppet, eller
- (b) förutsatt att sådan förtida inlösen finansieras helt eller delvis genom att Emittenten utfärdar ett nytt Marknadslån på en Bankdag som inträffar från och med sex (6) månader före Sista Inlösendagen fram till (men exklusive) Sista Inlösendagen, till ett pris per Obligation motsvarande det Nominella Beloppet,

i vardera fall tillsammans med upplupen men obetald ränta.

11.3.2 Inlösen enligt Punkt 11.3.1 ska göras genom att Emittenten ger Innehavarna och Agenten underrättelse minst femton (15) Bankdagar dessförinnan. En sådan underrättelse ska ange Inlösendagen och den relevanta Avstämningsdagen. Sådan Underrättelse kan inte återkallas men får, efter Emittentens gottfinnande, innehålla ett eller flera villkor som först måste uppfyllas före Avstämningsdagen. Vid tidpunkten för utgången av en sådan underrättelse och uppfyllandet av villkoren (om sådana finns) är Emittenten förpliktad att lösa in Obligationerna i deras helhet med tillämpligt belopp på Avstämningsdagen.

11.4 **Förtida inlösen på grund av olaglighet (köpoption)**

11.4.1 Emittenten får lösa in alla, men inte endast vissa, av Obligationerna till ett belopp per Obligation som motsvarar det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta på en Inlösendag som Emittenten bestämmer om det är eller blir olagligt för Emittenten att fullgöra sina förpliktelser enligt de Finansiella Dokumenten.

11.4.2 Tillämpligheten av Punkt 11.4.1 ska understödjas av ett juridiskt utlåtande från en välrenommerad advokatbyrå.

11.4.3 Emittenten måste underrätta om inlösen i enlighet med Punkt 11.4.1 senast tjugo (20) Bankdagar efter att ha fått faktisk kännedom om en sådan händelse (varefter sådan rättighet upphör). Emittentens underrättelse kan inte återkallas och ska specificera Inlösendagen och även Avstämningsdagen på vilken en Person ska vara registrerad som en Innehavare för att erhålla beloppen på sådan Inlösendag. Emittenten ska lösa in Obligationerna i deras helhet till det tillämpliga beloppet på den specificerade Inlösendagen.

- 11.5 Tvingande återköp på grund av en Ändring av kontroll-händelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel (säljoption)**
- 11.5.1 Om en Ändring av kontroll-händelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel inträffar har varje Innehavare rätt att kräva att samtliga, eller endast vissa, av Innehavarens Obligationer återköps (varvid Emittenten är skyldig att återköpa sådana Obligationer) till ett pris per Obligation motsvarande etthundraen (101) procent av det Nominella Beloppet jämte upplupen men obetald Ränta under en period om trettio (30) kalenderdagar från en underrättelse från Emittenten om Ändring av kontroll-händelsen, Avnoteringshändelsen eller Noteringsfelet (beroende på situationen) enligt Punkt 12.4 (a)(i). Perioden om trettio (30) kalenderdagar får inte inledas tidigare än när Ändring av kontroll-händelsen, Avnoteringshändelsen eller Noteringsfelet inträffar.
- 11.5.2 Underrättelsen från Emittenten enligt Punkt 12.4 (a)(i) ska specificera återköpsdatumet och inkludera instruktioner om de åtgärder som en Innehavare måste vidta om denne vill ha sina Obligationer återköpta. Om en Innehavare har begärt det, och agerat i enlighet med instruktionerna i underrättelsen från Emittenten, ska Emittenten, eller en Person som utsetts av Emittenten, återköpa de aktuella Obligationerna och återköpsbeloppet ska förfalla till betalning på återköpsdatumet som specificerats i underrättelsen som givits av Emittenten enligt Punkt 12.4 (a)(i). Återköpsdatumet ska inte infalla senare än tjugo (20) Bankdagar efter utgången av den period som refereras till i Punkt 11.5.1.
- 11.5.3 Emittenten ska uppfylla kraven i tillämplig värdepapperslagstiftning eller föreskrifter i samband med återköp av Obligationerna. I den mån bestämmelserna i sådana lagar och föreskrifter står i konflikt med bestämmelserna i detta Avsnitt 11.5, ska Emittenten följa tillämplig värdepapperslagstiftning och föreskrifter och kommer inte anses ha brutit mot sina skyldigheter enligt detta Avsnitt 11.5 på grund av regelkonflikten.
- 11.5.4 Emittenten ska inte vara tvungen att återköpa några Obligationer i enlighet med detta Avsnitt 11.5, om en tredje part i samband med en Ändring av kontroll-händelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel erbjuder sig att förvärva Obligationerna på det sätt och på de villkor som anges i detta Avsnitt 11.5 (eller på villkor som är mer fördelaktiga för Innehavarna) och förvärvar alla Obligationer som ska förvärfas i enlighet med sådant erbjudande. Om Obligationerna som ska förvärfas inte förvärfas inom de tidsfrister som anges i detta Avsnitt 11.4, ska Emittenten lösa in sådana Obligationer inom fem (5) Bankdagar efter utgången av tidsfristen.
- 11.5.5 Varje av Emittenten återköpt Obligation i enlighet med Punkt 11.5 får efter Emittentens gottfinnande behållas eller säljas men inte annulleras, förutom i samband med en inlösen av Obligationerna i deras helhet.

12. INFORMATIONSA TAGANDEN

12.1 Finansiell Rapportering

Emittenten ska på sin webbplats och till Agenten tillhandahålla:

- (a) utan dröjsmål, dock senast fyra (4) månader efter utgången av varje räkenskapsår:
 - (i) Koncernens reviderade konsoliderade årsredovisning avseende det räkenskapsåret, och
 - (ii) Emittentens reviderade okonsoliderade årsredovisning avseende det räkenskapsåret, samt
- (b) utan dröjsmål, dock senast två (2) månader efter utgången av varje kvartal i varje räkenskapsår:
 - (i) Koncernens konsoliderade delårsrapport eller bokslutskommuniké (där så är tillämpligt) avseende det kvartalet; och
 - (ii) Emittentens okonsoliderade delårsrapport eller bokslutskommuniké (där så är tillämpligt) avseende det kvartalet.

12.2 Krav relaterade till Finansiell Rapportering

- 12.2.1 Emittenten ska upprätta de Finansiella Rapporterna i enlighet med Redovisningsprinciperna och tillhandahålla dem i enlighet med Nasdaq Stockholms (eller, där så är tillämpligt, någon annan Reglerad Marknads) regler och föreskrifter (ändrade från tid till annan) och lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden (i kraft från tid till annan).
- 12.2.2 Varje Finansiell Rapport ska innehålla en resultaträkning och en balansräkning. De konsoliderade Finansiella Rapporterna ska dessutom innehålla en kassaflödesanalys och en förvaltningsberättelse eller rapport från Emittentens styrelse.
- 12.2.3 I samband med publiceringen av Koncernens reviderade konsoliderade årsredovisning ska Emittenten tillhandahålla Agenten och hålla tillgängligt på sin webbplats, en rapport om användningen av Nettolånebeloppet i enlighet med Emittentens Ramverk för Grön Finansiering.

12.3 Efterlevnadsintyg

- 12.3.1 Emittenten ska utfärda ett undertecknat Efterlevnadsintyg till Agenten:
 - (b) när en konsoliderad Finansiell Rapport tillhandahålls Agenten i enlighet med Punkt 12.1 (a)(i) eller (b)(i),
 - (c) i samband med ett Skuldsättningstest, och
 - (d) på Agentens begäran, inom tjugo (20) kalenderdagar från sådan begäran.
- 12.3.2 I varje Efterlevnadsintyg ska Emittenten:
 - (e) försäkra att, såvitt Emittenten känner till, ingen Uppsägningsgrundande händelse pågår eller, om Emittenten känner till sådan pågående händelse, specificerar händelsen och åtgärder, om några, som vidtagits för att avhjälpa händelsen såvitt denne vet, samt

- (f) om Efterlevnadsintyget tillhandahålls i samband med att en Finansiell Rapport offentliggörs, försäkra att Belåningsgradstestet är uppfyllt per den Referensdag som Efterlevnadsintyget refererar till, samt inkluderar beräkningar och siffror avseende Belåningsgradstestet, eller
- (g) om Efterlevnadsintyget tillhandahålls i samband med tillämpningen av ett Skuldsättningstest, försäkra att Skuldsättningstestet är uppfyllt per Skuldsättningstestdagen, samt inkluderar beräkningar och siffror avseende Skuldsättningstestet, beräknat *pro forma*, inklusive de relevanta Efterföljande Obligationerna (om tillämpligt).

12.4 Information: övrigt

Emittenten ska:

- (a) snarast underrätta:
 - (i) Agenten och Innehavarna när Emittenten blir medveten om inträffandet av en Ändring av kontroll-händelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel, och
 - (ii) Agenten (om samtliga uppgifter) när Emittenten blir medveten om förekomsten av någon händelse eller omständighet som kan utgöra en Uppsägningsgrundande händelse och ska, efter mottagandet av sådan underrättelse, skriftligen tillhandahålla Agenten sådan ytterligare information som Agenten rimligen kan begära,
- (b) hålla den senaste versionen av dessa Villkor (inklusive dokument som ändrar Villkoren), sitt Ramverk för Grön Finansiering och andrahandsutlåtandet (eng. *second party opinion*) avseende Ramverket för Grön Finansiering tillgängliga på sin webbplats, samt
- (c) på Agentens begäran, tillhandahålla Agenten all information som Agenten rimligtvis finner nödvändig och som rör en transaktion genomförd i enlighet med Avsnitt 14.5 (*Avyttring av tillgångar*) eller Avsnitt 14.6 (*Fusioner och delningar*).

12.5 Begränsningar

Emittenten är endast skyldig att tillhandahålla Agenten och/eller Innehavarna information enligt detta Avsnitt 12 (*Informeringskyldighet*) om sådant tillhandahållande inte strider mot någon tillämplig lag eller Emittentens noteringsavtal med Nasdaq Stockholm (eller någon annan Reglerad Marknad där så är tillämpligt). Om sådant tillhandahållande skulle strida mot noteringsavtalet med en Reglerad Marknad är Emittenten dock skyldig att antingen ansöka om dispens från den Reglerade Marknaden eller vidta andra rimliga åtgärder, inklusive att ingå ett sekretessavtal med Agenten, för att kunna informera Agenten i enlighet med detta Avsnitt 12 (*Informeringskyldighet*).

13. FINANSIELLA ÅTAGANDEN

13.1 Belåningsgradstest

13.1.1 Belåningsgradstestet ska genomföras varje kvartal på vardera Referensdag från och med den 30 september 2021, så länge det finns utgivna Obligationer, på basis av den konsoliderade Finansiella Rapporten på kvartalsbasis för perioden som slutar på Referensdagen i fråga. Belåningsgradstestet ska rapporteras i Efterlevnadsintyget i samband med sådan Finansiell Rapport.

13.1.2 Belåningsgradstestet är uppfyllt om:

- (b) Belåningsgraden inte överstiger sextiofem (65) procent, och
- (c) Räntetäckningsgraden är minst 1,75:1.

13.2 Skuldsättningstest

13.2.1 Skuldsättningstestet ska genomföras och måste uppfyllas i samband med att Emittenten gör en Tillåten Överföring och vid varje utfärdande av Efterföljande Obligationer.

13.2.2 Skuldsättningstestet ska genomföras per dagen då den Tillåtna Överföringen sker eller då Efterföljande Obligationer utfärdas ("Skuldsättningstestdagen").

13.2.3 Skuldsättningstestet är uppfyllt om:

- (b) Soliditeten är minst trettiofem (35) procent och
- (c) ingen Uppsägningsgrundande händelse pågår eller skulle uppstå till följd av utgången av en tidsfrist, en underrättelse, ett beslutsfattande (eller någon kombination av förgående) eller på grund av den ifrågavarande skuldsättningen eller betalningen (där så är tillämpligt).

i vardera fall beräknat i enlighet med Avsnitt 13 (*Beräkningsprinciper*).

13.3 Beräkningsprinciper

13.3.1 Belåningsgradstestet ska beräknas i enlighet med de tillämpliga Redovisningsprinciperna och prövas med hänvisning till de Finansiella Rapporter på vardera Referensdag avseende Referensperioden som slutar på sådan Referensdag.

13.3.2 Siffrorna för Konsoliderad EBITDA för Referensperioden som slutar på den sista dagen i perioden för den senaste Finansiella Rapporten ska användas vid Belåningsgradstestet (där så är tillämpligt) men justeras så att (utan dubbelräkning):

- (b) det konsoliderade rörelseresultatet innan räntor, skatter, avskrivningar och nedskrivningar (beräknat på samma basis som Konsoliderad EBITDA) för varje enhet eller tillgång förvärvat av Koncernen under Referensperioden ska inkluderas, *pro forma*, för hela Referensperioden,
- (c) det konsoliderade rörelseresultatet innan räntor, skatter, avskrivningar och nedskrivningar (beräknat på samma basis som Konsoliderad EBITDA) för varje enhet eller tillgång avyttrat av Koncernen under Referensperioden ska exkluderas, *pro forma*, för hela Referensperioden och

- (d) för Koncernbolag som innehar Fastigheter med en finansiell historik kortare än tolv (12) månader ska Konsoliderad EBITDA och Rän-teavgifter periodiseras linjärt för hela Referensperioden baserat på den tillgängliga finansiella historiken.

13.3.3 Vid beräkning av Skuldsättningstest ska (utan dubbelräkning):

- (e) transaktionen som kräver att Skuldsättningstestet genomförs inkluderas i beräkningarna på en *pro forma*-basis, och
- (f) siffrorna för Soliditet per den sista dagen i perioden som innefattas av den senaste Finansiella Rapporten användas, men justeras så att (där så är tillämpligt):
 - (i) enheter, tillgångar eller verksamheter förvärvade av Koncernen efter Referensperioden fram till och med Skuldsättningstestdagen inkluderas på en *pro forma*-basis,
 - (ii) enheter, tillgångar eller verksamheter avyttrade eller avbrutna av Koncernen efter Referensperioden fram till och med Skuldsättningstestdagen exkluderas på en *pro forma*-basis,
 - (iii) varje enhet, tillgång eller verksamhet som kommer att förvärfvas med ny Finansiell Skuldsättning inkluderas på en *pro forma*-basis,
 - (iv) all Finansiell Skuldsättning som uppkommit vid den Ursprungliga Obligationsemissionen och varje tidigare Efterföljande Obligationsemission inkluderas på en *pro forma*-basis, och
 - (v) varje anskaffad tillgång eller genomförd överföring efter den sista dagen i perioden som innefattas i den senaste Finansiella Rapporten inkluderas eller exkluderas (som tillämpligt) på en *pro forma*-basis.

14. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

Så länge Obligationer finns utgivna åtar sig Emittenten att följa de åtaganden som framgår i detta Avsnitt 14.

14.1 Överföringar

- (a) Emittenten ska inte, och ska tillse att inget av Koncernbolagen:
 - (i) beviljar, genomför eller betalar någon utdelning, avgift, arvode eller annan överföring (eller ränta på någon obetald utdelning, avgift, arvode eller annan överföring) (antingen kontant eller i natura) på eller i förhållande till sitt aktiekapital (eller någon klass av sitt aktiekapital),
 - (ii) återköper några av sina egna aktier,
 - (iii) nedsätter sitt aktiekapital eller annat bundet eget kapital med återbetalning till aktieägarna,
 - (iv) betalar kapitalbelopp eller ränta på något Hybridinstrument; eller

- (v) gör någon annan liknande värdeöverföring till Emittentens eller Dotterbolagens direkta och indirekta aktieägare eller Närståendebolag till sådana direkta och indirekta aktieägare.
- (b) Punkterna (a)(i) till (a)(v) ovan (gemensamt och var för sig en ”**Förbjuden Överföring**”) ovan är inte tillämpligt på lagliga överföringar gjorda (antingen direkt eller indirekt):
- (i) av ett Koncernbolag (förutom Emittenten) till ett annat Koncernbolag, förutsatt att om sådan betalning görs av ett Koncernbolag som inte är direkt eller indirekt helägt av Emittenten ska betalningen göras på *pro rata*-basis, och
 - (ii) av Emittenten till sina aktieägare, förutsatt att:
 - (A) Skuldsättningstestet (beräknat *pro rata* inklusive betalningen i fråga) är uppfyllt, och
 - (B) sådan betalning, vid sammanläggning med Emittentens alla andra överföringar gjorda samma räkenskapsår, inte överstiger sjuttio (70) procent av förvaltningsresultatet enligt den reviderade konsoliderade Finansiella Rapporten för föregående räkenskapsår,
 - (iii) om en sådan Förbjuden Överföring:
 - (A) utgör betalning av principalbelopp eller ränta under Hybridinstrument; eller
 - (B) utgör ett erläggande av utdelning, utgift, avgift eller annan överföring (eller ränta i fråga om obetald utdelning, utgift, avgift eller annan överföring) (oavsett om i likvida medel eller på annat vis) avseende Preferensaktier;

under förutsättning att Skuldsättningstestet klaras,

och i vardera fall *förutsatt att* ingen Uppsägningsgrundande händelse pågår eller skulle uppstå direkt efter genomförandet av sådan överföring (varje sådan transaktion, en ”**Tillåten Överföring**”); eller
 - (iv) om en sådan Förbjuden Överföring utgör erläggande av principalbelopp eller ränta under Hybridinstrument i samband med en refinansiering, helt eller delvis, av sådana Hybridinstrument genom utgivandet av nya Hybridinstrument eller emission av new stamaktier eller Preferensaktier.

14.2 Upptagande till handel av Obligationer

Utan att det påverkar tillämpligheten av Avsnitt 11.5 (*Tvingande återköp på grund av en Ändring av kontroll-händelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel (säljoption)*) ska Emittenten tillse:

- (a) att de Ursprungliga Obligationerna upptas till handel på Frankfurt Stock Exchange Open Market så snart möjligt (dock senast trettio (30) dagar) efter Första Emissionsdagen,

- (b) att de Ursprungliga Obligationerna upptas till handel på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer eller, om sådant upptagande till handel inte är möjligt att få eller bibehålla, upptas till handel på någon annan Reglerad Marknad inom tolv (12) månader efter Första Emissionsdagen, samt
- (c) att Obligationerna, när de väl upptagits till handel på den Reglerade Marknaden i fråga, fortsätter att vara noterade där så länge som Obligationerna är utgivna (dock beaktat de regelverk och föreskrifter (som tillämpliga) för den Reglerade Marknaden och CSD (i aktuell lydelse från tid till annan) som förhindrar handel med Obligationerna i nära anslutning till inlösen av Obligationerna).

14.3 Verksamhetens art

Emittenten ska tillse att inga väsentliga förändringar sker beträffande Koncernens generella verksamhet såsom den pågick på Första Emissionsdagen.

14.4 Marknadslån

- (a) Emittenten ska tillse att inget Koncernbolag (förutom Emittenten) utfärdar något Marknadslån.
- (b) Emittenten ska inte, och ska tillse att inget av Koncernbolagen, bibehåller, förlänger eller ställer ut någon av sina nuvarande eller framtida tillgångar som en garanti eller säkerhet för något Marknadslån.
- (c) Emittenten ska inte utfärda något Marknadslån med schemalagd eller avsedd återbetalning eller amortering, helt eller delvis, som infaller efter den Slutliga Inlösendagen.

14.5 Avyttring av tillgångar

- (a) Emittenten ska inte, och ska tillse att inget av Koncernbolagen, säljer, överför eller på annat sätt avyttrar aktier i något Koncernbolag eller alla eller väsentligen alla sina eller något Koncernbolags tillgångar eller verksamheter till någon Person som inte är Emittenten eller något av de helägda Dotterbolagen.
- (b) Stycke (a) är inte tillämpligt vid:
 - (i) en försäljning, överföring eller avyttring (i sin helhet och vid beaktande av varje anknuten eller relaterad transaktion) genomförd till skäligt marknadsvärde och på sedvanliga villkor för sådan transaktion, dock förutsatt att den inte har en Väsentlig Negativ Inverkan, eller
 - (ii) en Melon Fashion-Avyttring eller East Capital Baltic Property Fund II-avyttring.

14.6 Fusioner och delningar

Emittenten ska inte, och ska tillse att inget av Koncernbolagen, fusionerar eller delar något Koncernbolag till ett bolag som inte är ett Koncernbolag, förutom om en fusion eller delning inte sannolikt kommer att ha en Väsentlig Negativ Inverkan, dock är en fusion eller delning som leder till att Emittenten inte är den kvarstående enheten otillåten.

14.7 **Mellanhavanden med närstående parter**

Emittenten ska, och ska tillse att Koncernbolagen, utför alla mellanhavanden med de direkta och indirekta aktieägarna i Koncernbolagen (förutom när sådan aktieägare är ett annat Koncernbolag) och/eller varje Närståendebolag till sådana direkta och indirekta aktieägare på affärsmässiga, eller för Koncernen mer förmånliga, villkor.

14.8 **Regelefterlevnad**

Emittenten ska, och ska tillse att Koncernbolagen, i alla väsentliga avseenden följer alla lagar och föreskrifter som är tillämpliga från tid till annan. Detta innefattar, men är inte begränsat till, regelverk och föreskrifter vid Nasdaq Stockholm eller någon annan Reglerad Marknad eller erkänd oreglerad marknad där Emittentens värdepapper är noterade från tid till annan.

14.9 **Tillstånd**

Emittenten ska, och ska tillse att Koncernbolagen, erhåller, upprätthåller och i alla väsentliga avseenden följer villkoren av varje erhållet tillstånd, godkännande, licens eller liknande tillåtelser som Koncernens verksamhet kräver.

14.10 **Underhåll av Fastigheter**

Emittenten ska, och ska tillse att Koncernbolagen, håller Fastigheterna i gott skick avseende reparation och underhåll i samband med normalt slitage och i förhållande till marknadspraxis, och i sådant skick som krävs i alla väsentliga avseenden i de ifrågavarande hyresavtalen och tillämpliga lagar och föreskrifter.

14.11 **Fastighetsvärdering**

- (a) Emittenten ska tillse att en Extern Värdering rörande Värdet av Fastigheter motsvarande minst nittio (90) procent av Värdet (beräknat på basis av den senaste Värderingen) upprättas för varje räkenskapsår (på en rullande period om tolv (12) månader) och:
 - (i) att utfallet av sådan Extern Värdering återspeglas i nästa Efterlevandsintyg som tillhandahålls Agenten (med angivning av Värdet på varje Fastighet och datumet för den senaste Externa Värderingen av respektive Fastighet), och
 - (ii) på Agentens begäran, att sådan Extern Värdering i sin helhet tillhandahålls Agenten.
- (b) Utan att påverka tillämpligheten av stycke (a) ovan ska Emittenten tillse att en Extern Värdering avseende det verkliga värdet av varje Fastighet upprättas minst vartannat räkenskapsår (på en rullande period om tjugofyra (24) månader).
- (c) Emittenten ska vidare tillse att utfallet av varje Värdering, eller (om sådan finns) någon efterföljande jämförbar Värdering som ersätter sådan Värdering, stämmer överens med Koncernens värderingpolicy i nästa Finansiella Rapport.

14.12 **Försäkring**

Emittenten ska försäkra, och ska tillse att Koncernbolagen försäkras, Fastigheterna i den utsträckning som är sedvanligt för liknande fastigheter och verksamheter på den relevanta geografiska marknaden hos en eller flera välrenommerade försäkringsbolag.

14.13 **Belåningsgradstest**

Emittenten ska tillse att Belåningsgradstestet är uppfyllt så länge Obligationer finns utgivna.

14.14 **Miljölagstiftning**

Emittenten ska, och ska tillse att Koncernbolagen, följer all miljölagstiftning och erhåller, upprätthåller och tillförsäkras efterlevnad av alla nödvändiga miljörättsliga tillstånd om underlåtenhet att göra så sannolikt skulle ha eller leda till en Väsentlig Negativ Inverkan.

14.15 **Agentavtal**

- (a) Emittenten ska, i enlighet med Agentavtalet:
 - (i) betala arvode till Agenten,
 - (ii) kompensera Agenten för kostnader, förluster och förpliktelser,
 - (iii) förse Agenten med all information som rimligen begärts av, eller annars är erforderlig att leverera till, Agenten, och
 - (iv) inte agera på ett sätt som skulle ge Agenten en legal eller avtalsenlig rätt att säga upp Agentavtalet.
- (b) Emittenten och Agenten ska inte avtala om att ändra några bestämmelser i Agentavtalet utan föregående samtycke från Innehavarna, om en sådan ändring skulle skada Innehavarnas intressen.

14.16 **CSD-relaterade åtaganden**

Emittenten ska hålla Obligationerna registrerade hos en CSD och följa alla tillämpliga CSD-Bestämmelser.

15. **UPPSÄGNING AV OBLIGATIONERNA**

Varje händelse eller omständighet som anges i detta Avsnitt 15 är en Uppsägningsgrundande händelse (med undantag för Avsnitt 15.13 (*Uppsägning*) och Avsnitt 15.14 (*Fördelning av influtna medel*)).

15.1 **Utebliven betalning**

Emittenten underlåter att erlægga ett belopp på dess förfallodag enligt de Finansiella Dokumenten, om inte underlåtenheten att betala har orsakats av ett tekniskt eller administrativt fel som avhjälpas inom fem (5) Bankdagar från förfallodagen.

15.2 **Belåningsgradstest**

Emittenten uppfyller inte Belåningsgradstestet på relevant Referensdag.

15.3 Övriga åtaganden

- (a) Emittenten följer inte en bestämmelse i de Finansiella Dokumenten (bortsett från vad som anges i Avsnitt 4 (*Användning av Nettolånebeloppet*), Avsnitt 15.1 (*Utebliven betalning*) eller Avsnitt 15.2 (*Belåningsgradstest*)).
- (b) Ingen Uppsägningsgrundande händelse enligt stycke (a) ovan inträffar om underlåtenheten att följa en bestämmelse kan rättas och så sker inom femton (15) Bankdagar från den tidigare tidpunkten av att:
 - (i) Agenten meddelar Emittenten, och
 - (ii) Emittenten får kännedom om misslyckandet att följa bestämmelser.

15.4 Betalningsfallissemang och *cross-acceleration*

- (a) Något Materiellt Koncernbolags Finansiella Skuldsättning betalas inte när den förfaller till betalning och inte heller inom relevant anståndsfrist.
- (b) Något Materiellt Koncernbolags Finansiella Skuldsättning förklaras förfallet till betalning och ska betalas före den angivna förfallodagen till följd av en Uppsägningsgrundande händelse (oavsett skäl).
- (c) Ingen Uppsägningsgrundande händelse kommer inträffa enligt denna Punkt 15.4 om:
 - (i) den Finansiella Skuldsättningen ägs av ett Koncernbolag där annat Koncernbolag är gäldenär, eller
 - (ii) det sammanlagda beloppet för Finansiell Skuldsättning som faller inom (a) och (b) ovan är mindre än två miljoner (2 000 000) EUR (eller motsvarande i annan valuta).

15.5 Insolvens

- (a) Ett Materiellt Koncernbolag:
 - (i) är oförmöget eller förklarar sig vara oförmöget att betala sina skulder i den takt de förfaller till betalning,
 - (ii) förklaras vara oförmöget att betala sina skulder enligt gällande lag,
 - (iii) ställer in sina betalningar, eller
 - (iv) på grund av faktiska eller förväntade finansiella svårigheter, inleder förhandlingar med sina fordringsägare (annat än enligt dessa Villkor) i syfte att senarelägga betalning avseende sin Finansiella Skuldsättning.
- (b) Ett moratorium utfärdas avseende något Materiellt Koncernbolags Finansiella Skuldsättning.

15.6 **Insolvensförfaranden**

- (a) Alla bolagsrättsliga åtgärder, rättsligt förfarande eller annat liknande förfarande som vidtas i samband med:
 - (i) betalningsinställelse, likvidation, upplösning eller företagsrekonstruktion (genom frivillig uppgörelse, ackord eller liknande) av något Materiellt Koncernbolag,
 - (ii) utnämning av likvidator, konkursförvaltare, rekonstruktör, förvaltare eller annan liknande funktion för något Materiellt Koncernbolag eller någon av dess tillgångar,eller liknande förfarande eller åtgärd vidtas i någon jurisdiktion avseende ett Koncernbolag.
- (b) Stycke (a) ovan ska inte tillämpas på:
 - (i) sådant förfarande eller sådan framställning som på goda grunder kan bestridas och som upphävs, skjuts upp eller ogillas inom trettio (30) kalenderdagar efter att sådant förfarande inleddes eller, om tidigare datum, den dag då det tillkännagavs, eller
 - (ii) vid frivillig avveckling av ett Koncernbolag (Emittenten undantagen).

15.7 **Fusioner och delningar**

Ett beslut fattas om att ett Materiellt Koncernbolag ska fusioneras eller uppdelas om sådan fusion eller delning sannolikt kommer att få en Väsentlig Negativ Inverkan, förutsatt att en uppdelning av Emittenten eller en fusion som leder till att Emittenten inte är den kvarstående enheten anses som en Uppsägningsgrundande händelse.

15.8 **Borgenärsprocess**

Expropriation, kvarstad, beslag, utmätning eller verkställighet, eller en likartad process i någon jurisdiktion som påverkar någon tillgång eller tillgångar i något Materiellt Koncernbolag med ett sammanlagt värde om minst två miljoner (2 000 000) EUR (eller motsvarande i annan valuta) och som inte upphävs inom loppet av sextio (60) kalenderdagar.

15.9 **Omöjlighet eller olaglighet**

- (a) Det är eller blir omöjligt eller olagligt för Emittenten att fullgöra eller utföra någon av bestämmelserna i dessa Villkor som har en menlig inverkan på Innehavarnas intressen eller om skyldigheterna enligt dessa Villkor inte är, eller upphör att vara, lagliga, giltiga, bindande och verkställbara.
- (b) Ingen Uppsägningsgrundande händelse inträffar enligt denna Punkt 15.9 på grund av att Emittenten olagligen fullgör sina skyldigheter enligt de Finansiella Dokumenten:
 - (i) fram till utgången av tidsfristen för meddelande om inlösen enligt Avsnitt 11.4 (*Förtida inlösen på Emittentens begäran (köption)*), eller

- (ii) om Emittenten har meddelat inlösen enligt Avsnitt 11.4 (*Förtida inlösen på Emittentens begäran (köption)*) och förutsatt att sådant återköp vederbörligen företagits.

15.10 Upphörande av verksamhet

Ett Materiellt Koncernbolag upphör att bedriva sin verksamhet, förutom om det beror på:

- (a) en frivillig avveckling avseende ett Materiellt Koncernbolag förutom Emittenten, eller
- (b) ett tillåtet avyttrande enligt vad som stadgas i Avsnitt 14.5 (*Avyttring av tillgångar*) eller en tillåten fusion eller delning enligt vad som stadgas i Avsnitt 14.6 (*Fusioner och delningar*),

och avseende ett Dotterbolags upphörande, förutsatt att sådant upphörande sannolikt kommer att ha en Väsentlig Negativ Inverkan.

15.11 Större skador

Fastigheter förstörs eller skadas och, med hänsyn till beloppet och tidpunkten för mottagandet av intäkterna från någon försäkring, förstörelsen eller skadan har eller kommer att ha en Väsentlig Negativ Inverkan.

15.12 Expropriation

Fastigheter exproprieras eller så ansöker lokala myndigheter om expropriering av Fastigheter och, med beaktande av belopp och tidpunkt för eventuell ersättning, har eller kan expropriation ha en Väsentlig Negativ Inverkan.

15.13 Uppsägning

- 15.13.1 Om en Uppsägningsgrundande händelse har inträffat och pågår, har Agenten rätt till, och ska följa en skriftlig begäran från en Innehavare (eller flera innehavare) som representerar minst femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet (om begäran görs av flera Innehavare ska den göras av dem tillsammans) eller efter en instruktion eller ett beslut enligt Punkt 15.13.3 eller 15.13.5 på Innehavarnas vägnar, genom underrättelse till Emittenten säga upp Obligationerna och förklara alla, men inte endast vissa, av Obligationerna förfallna till betalning omedelbart eller vid ett sådant senare datum som Agenten bestämmer (sådan senare datum som inte infaller senare än tjugo (20) Bankdagar från den dag då Agenten förklarade Obligationerna uppsagda) och utöva någon eller alla dess rättigheter, rättsmedel, befogenheter och bestämmanderätter enligt de Finansiella Dokumenten.
- 15.13.2 Agenten får inte säga upp Obligationerna i enlighet med Punkt 15.13.1 med hänvisning till en särskild Uppsägningsgrundande händelse om den inte längre är pågående eller om det i enlighet med dessa Villkor har beslutats att avstå från sådan Uppsägningsgrundande händelse (tillfälligt eller permanent). Om ett moratorium inträffar kommer upphörande av moratoriet dock inte att hindra uppsägning mot förtida betalning på grund av de skäl som anges i Punkt 15.13.1.
- 15.13.3 Agenten ska underrätta Innehavarna om en Uppsägningsgrundande händelse inom fem (5) Bankdagar från den dag då Agenten underrättas om eller har fått faktisk kännedom om att en Uppsägningsgrundande händelse har inträffat och pågår. Trots vad som nämnts ovan kan

Agenten skuta upp underrättelsen om en Uppsägningsgrundande händelse (bortsett från Avsnitt 15.1 (*Utebliven betalning*)) fram till den tid som anges i Punkt 15.13.4 så länge som Agenten skäligen anser sådan uppskjutning är Innehavarnas kollektiva intresse. Agenten ska alltid ha rätt att den tid som krävs för att avgöra huruvida en Uppsägningsgrundande händelse föreligger.

- 15.13.4 Agenten ska inom tjugo (20) Bankdagar från dagen för underrättelse eller då Agenten vann faktisk kännedom om att den Uppsägningsgrundande händelsen har inträffat och pågår besluta om Obligationerna ska uppsägas. Om Agenten beslutar att inte säga upp Obligationerna, ska Agenten snarast möjligt meddela Innehavarna att rätt till uppsägning föreligger och inhämta instruktioner från Innehavarna i enlighet med bestämmelserna i Avsnitt 16 (*Beslut av Innehavare*). Om Innehavarna röstar för uppsägning och instruerar Agenten att förklara Obligationerna uppsagda, ska Agenten snarast möjligt förklara Obligationerna uppsagda. Om uppsägningsgrunden enligt Agentens bedömning har upphört före uppsägningen ska Agenten dock inte säga upp Obligationerna. Agenten ska i sådana fall snarast möjligt meddela Innehavarna att uppsägningsgrunden har upphört. Agenten ska alltid ha rätt att ta den tid som krävs för att överväga om en inträffad händelse utgör en Uppsägningsgrundande händelse.
- 15.13.5 Om Innehavarna, utan föregående initiativ till beslut från Agenten eller Emittenten, har fattat ett beslut om uppsägning i enlighet med Avsnitt 16 (*Beslut av Innehavare*), ska Agenten snarast förklara Obligationerna uppsagda. Agenten är dock inte skyldig att vidta åtgärd om Agenten anser att det inte föreligger skäl för uppsägning, såvida inte de instruerande Innehavarna skriftligen utfäster att ersätta och hålla Agenten skadelös för varje förlust eller ansvar och, om Agenten efter eget gottfinnande kräver det, ställer tillräcklig säkerhet för dessa åtaganden.
- 15.13.6 Om Obligationerna förklaras förfallna till betalning i enlighet med bestämmelserna i detta Avsnitt 15, ska Agenten vidta alla rimliga åtgärder som är nödvändiga för att återvinna utestående belopp inom ramen för Obligationerna.
- 15.13.7 Om rätten att säga upp Obligationerna grundar sig i ett beslut av en domstol, skiljedomstol eller en statlig myndighet, är det inte nödvändigt att beslutet har verkställts enligt någon tillämplig reglering eller att överklagandefristen har löpt ut för att uppsägningsgrunden ska anses existera.
- 15.13.8 Till undvikande av missförstånd kan Obligationerna inte sägas upp och förfalla till betalning i förtid enligt detta Avsnitt 15 utan beslut från Agenten eller som en följd av instruktioner från Innehavarna i enlighet med Avsnitt 16 (*Beslut av Innehavare*).
- 15.13.9 Om Obligationerna förklaras förfallna till betalning i enlighet med detta Avsnitt 15.13 ska Emittenten lösa in samtliga Obligationer med ett belopp per Obligation motsvarande etthundraen (101) procent av det Nominella Beloppet.
- 15.14 **Fördelning av influtna medel**
- 15.14.1 Om Obligationerna har förklarats förfallna till betalning i enlighet med detta Avsnitt 15 ska alla betalningar från Emittenten relaterade till Obligationerna fördelas i följande prioritetsordning och i enlighet med Agentens instruktioner:

- (b) *för det första*, för eller mot betalning, *pro rata*, av:
 - (i) alla obetalda avgifter, kostnader, utgifter och ersättningar som ska betalas av Emittenten till Agenten i enlighet med Agentavtalet och de Finansiella Dokumenten (förutom ersättningar som lämnas för ansvar mot Innehavarna),
 - (ii) andra kostnader, utgifter och ersättningar relaterade till uppsägningen av Obligationerna eller skyddet av Innehavarnas rättigheter som uppstår på grund av Agenten,
 - (iii) alla icke ersatta kostnader som Agenten ådragit sig för externa experter, och
 - (iv) alla icke ersatta kostnader och utgifter som Agenten har ådragit sig för en Innehavarstämma eller ett Skriftligt Förfarande,
- (c) *för det andra*, i eller mot betalning *pro rata* av förfallen men obetald Ränta enligt Obligationerna (Räntor som är förfallna sedan en tidigare Ränteförfallodag ska betalas före Räntor som förfaller på en senare Ränteförfallodag),
- (d) *för det tredje*, i eller mot betalning *pro rata* av obetalda kapitalbelopp som hänför sig till Obligationerna, och
- (e) *för det fjärde*, i eller mot betalning *pro rata* av andra kostnader eller obetalda utestående belopp enligt dessa Villkor, inklusive eventuell dröjsmålsränta.

Eventuella överskjutande medel efter fördelningen av intäkter i enlighet med styckena (a) till (d) ovan ska betalas till Emittenten. Fördelningen av intäkter i enlighet med styckena (a) till (d) ovan ska dock inte begränsa en Innehavarstämma eller ett Skriftligt Förfarande från att besluta att upplupen Ränta (förfallen eller ej) ska minskas utan en motsvarande minskning av kapitalbeloppet.

- 15.14.2 Om en Innehavare eller annan part har betalat några avgifter, kostnader, utgifter eller ersättningar som hänvisas till i Punkt 15.14.1, ska sådan Innehavare eller annan part ha rätt till ersättning i form av en motsvarande fördelning i enlighet med Punkt 15.14.1.
- 15.14.3 Medel som Agenten erhåller (direkt eller indirekt) i samband med uppsägning av Obligationerna utgör redovisningsmedel enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel, och måste förvaras på ett separat räntebärande konto å Innehavarnas och de övriga berörda parternas vägnar. Agenten ska ombesörja utbetalningar av sådana medel i enlighet med detta Avsnitt 15.14 så snart det är rimligen genomförbart.
- 15.14.4 Om Emittenten eller Agenten ska göra en utbetalning enligt detta Avsnitt 15.14, ska Emittenten eller Agenten, om tillämpligt, meddela Innehavarna om varje sådan betalning minst tio (10) Bankdagar innan betalningen sker. Sådant meddelande ska ange Avstämningsdagen, betalningsdagen och det belopp som ska betalas. Oavsett det föregående, ska Avstämningsdagen i Punkt 9.1 tillämpas för eventuell förfallen men obetald Ränta.

16. BESLUT AV INNEHAVARE

16.1 Begäran om ett beslut

- 16.1.1 En begäran från Agenten om ett beslut av Innehavarna i ett ärende avseende dessa Villkor ska (enligt Agentens val) behandlas på en Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande.
- 16.1.2 En begäran av Emittenten eller en Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst tio (10) procent av Justerat Nominellt Belopp (om sådan begäran görs av flera Innehavare, är den endast giltig om den görs av dem gemensamt) om ett beslut av Innehavarna i ett ärende som rör dessa Villkor ska ställas till Agenten och behandlas på en Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande, enligt vad Agenten bestämmer. Den Person som begär beslutet kan föreslå formen för beslutsfattande, men om det enligt Agentens uppfattning är lämpligare att ett ärende behandlas på en Innehavarstämma än genom ett Skriftligt Förfarande, ska det behandlas på en Innehavarstämma.
- 16.1.3 Agenten får avstå från att sammankalla en Innehavarstämma eller inleda ett Skriftligt Förfarande om det föreslagna beslutet måste godkännas av någon Person utöver Innehavarna och sådan Person har informerat Agenten om att ett godkännande inte kommer att ges, eller om det föreslagna beslutet inte är förenligt med tillämplig lag.
- 16.1.4 Agenten ansvarar endast för innehållet i underrättelsen till en Innehavarstämma eller meddelande gällande ett Skriftligt Förfarande i den utsträckning informationen har tillhandahållits av Agenten själv.
- 16.1.5 Om Agenten inte sammankallar en Innehavarstämma eller inleder ett Skriftligt Förfarande i enlighet med dessa Villkor, utan att Punkt 16.1.3 är tillämplig, kan Personen som begär ett beslut av Innehavarna i förekommande fall själv sammankalla en sådan Innehavarstämma eller inleda ett sådant Skriftligt Förfarande. Om den begärande Personen är en Innehavare ska Emittenten, i förekommande fall, på begäran från sådan Innehavare förse Innehavaren med nödvändig information från Skuldboken för att sammankalla och hålla Innehavarstämman eller inleda och genomföra det Skriftliga Förfarandet. Om ingen Person har utsetts av Agenten för att öppna Innehavarstämman, ska stämman öppnas av en Person som utsetts av den begärande Personen.
- 16.1.6 Om Emittenten vill ersätta Agenten kan Emittenten sammankalla en Innehavarstämma i enlighet med Punkt 16.2.1 eller inleda ett Skriftligt Förfarande genom meddelande enligt Punkt 16.3.1. Efter en begäran från Innehavarna enligt Punkt 18.4.3 ska Emittenten senast fem (5) Bankdagar efter mottagandet av sådan begäran (eller vid sådan senare tidpunkt som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl) sammankalla en Innehavarstämma enligt Punkt 16.2.1. Innan en underrättelse till en Innehavarstämma eller meddelande gällande ett Skriftligt Förfarande kommuniceras ska Emittenten, för det fall att Agenten föreslås bli ersatt, informera Agenten och tillhandahålla Agenten en kopia av meddelandet eller underrättelsen.

16.2 Innehavarstämma

- 16.2.1 Agenten ska sammankalla en Innehavarstämma genom att skicka ett meddelande därom till samtliga Innehavare senast fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en begäran från Emittenten eller Innehavare (Innehavarna) (eller vid sådan senare tidpunkt som kan vara

nödvändig av tekniska eller administrativa skäl). Om Innehavarestämman har begärts av Innehavare (Innehavarna) ska Agenten skicka en kopia på kallelsen till Emittenten.

16.2.2 Kallelsen enligt punkt 16.2.1 ska omfatta:

- (b) tidpunkt för stämman,
- (c) plats för stämman,
- (d) dagordning för stämman (inklusive varje begäran om beslut av Innehavarna),
- (e) ett fullmaktsformulär, och
- (f) om det uppställs krav på föranmälan från Innehavarna för att delta vid Innehavarestämman ska sådant krav framgå av kallelsen.

Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas om vid Innehavarestämman.

16.2.3 Innehavarestämman ska hållas tidigast tio (10) Bankdagar och senast tjugo (20) Bankdagar efter kallelsen.

16.2.4 Vid en Innehavarestämman får Emittenten, Innehavarna (eller Innehavarnas representanter/ombud) och Agenten närvara tillsammans med var och en av deras ställföreträdare, ombud och/eller biträden. Vidare får styrelseledamöterna, den verkställande direktören och andra befattningshavare hos Emittenten samt Emittentens revisorer närvara vid Innehavarestämman. Innehavarestämman kan besluta att ytterligare personer får delta. Om en representant/ombud ska närvara vid Innehavarestämman i stället för en Innehavare, ska företrädaren/ombudet presentera en vederbörligen upprättad fullmakt eller annan handling som utvisar behörighet att företräda Innehavaren.

16.2.5 Utan att ändra eller göra tillägg till dessa Villkor får Agenten föreskriva de ytterligare bestämmelser, som Agenten finner lämpliga, kring sammankallandet och genomförandet av en Innehavarestämman. Sådana regler kan innefatta en möjlighet för Innehavare att rösta utan att närvara vid stämman personligen.

16.3 Skriftligt Förfarande

16.3.1 Agenten ska inleda ett Skriftligt Förfarande senast fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en begäran från Emittenten eller Innehavaren (Innehavarna) (eller sådan senare dag som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl) genom att skicka ett meddelande till varje sådan Person som är registrerad som Innehavare på Bankdagen föregående den dag då meddelandet skickas. Om det Skriftliga Förfarandet har begärts av Innehavaren (Innehavarna) ska Agenten skicka en kopia av meddelandet till Emittenten.

16.3.2 Ett meddelande i enlighet med Punkt 16.3.1 ska omfatta:

- (b) varje begäran om ett beslut av Innehavarna,
- (c) en beskrivning av skälen för varje begäran
- (d) en specifikation av den Bankdag på vilken en Person måste vara registrerad som Innehavare för att äga rätt att rösta,

- (e) instruktioner och anvisningar om var ett formulär finns för att svara på begäran (sådan formulär ska inkludera en möjlighet att rösta ja eller nej) för varje begäran samt ett fullmaktsformulär,
- (f) den angivna tidsperioden inom vilken Innehavaren ska svara på begäran (tidsperioden ska vara minst tio (10) Bankdagar men högst tjugo (20) från meddelandet enligt Punkt 16.3.1), och
- (g) om röstningen ska ske elektroniskt, ska instruktioner för sådan röstning inkluderas i meddelandet.

16.3.3 När erforderlig samtyckesmajoritet av det totala Justerade Nominella Beloppet i enlighet med Punkt 16.4.2 och 16.4.3 har mottagits i ett Skriftligt Förfarande, ska det aktuella beslutet anses antaget enligt Punkt 16.4.2 eller 16.4.3 även för det fall att tidsfristen för svar i det Skriftliga Förfarandet ännu inte har löpt ut.

16.4 Majoritetskrav, beslutsförhet och andra bestämmelser

16.4.1 Endast en Person som är eller som har försetts med fullmakt eller annat bevis på bemyndigande i enlighet med Avsnitt 8 (*Rätt att agera på uppdrag av en Innehavare*) från en Person som är registrerad som en Innehavare:

- (b) avseende Innehavarstämman, på Avstämningsdagen före dagen för Innehavarstämman, eller
- (c) avseende ett Skriftligt Förfarande, på den Bankdag som anges i meddelandet i enlighet med Punkt 16.3.2,

har rätt att rösta som Innehavare vid sådan Innehavarstämma eller genom sådant Skriftligt Förfarande, förutsatt att de relevanta Obligationerna är inkluderade i definitionen av Justerat Nominellt Belopp.

16.4.2 Följande ärenden kräver samtycke från Innehavare som representerar minst sextiosex och två tredjedelar ($66 \frac{2}{3}$) procent av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Innehavare röstar för på en Innehavarstämma eller för vilket Innehavare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktioner lämnade enligt Punkt 16.3.2:

- (d) ett avstående från åtgärder med anledning av en överträdelse av, eller en ändring av, ett sådant åtagande som anges i Avsnitt 14 (*Särskilda åtaganden*),
- (e) ett tvingande utbyte av Obligationerna till andra värdepapper,
- (f) en minskning av kapitalbeloppet, Räntesatsen eller den Ränta som ska betalas av Emittenten,
- (g) en ändring av någon betalningsdag avseende kapitalbelopp eller Ränta eller avstående från åtgärder med anledning av en överträdelse av ett betalningsåtagande, eller
- (h) en ändring avseende bestämmelserna i denna Punkt 16.4.2 eller Punkt 16.4.3.

16.4.3 Varje ärende som inte omfattas av Punkt 16.4.2 kräver samtycke från Innehavare som representerar mer än femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Innehavare röstar på en Innehavarstämma eller för vilket Innehavare svarar i ett Skriftligt

Förfarande i enlighet med instruktioner lämnade enligt Punkt 16.3.1. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändring av eller avstående från dessa Villkor som inte kräver en högre majoritet (annat än ändringar eller avståenden som är tillåtna enligt styckena (a) till (d) i Avsnitt 17.1) eller en uppsägning av Obligationerna.

- 16.4.4 Vid lika röstetal eller antal svar ska den mening som enligt Innehavarstämmans ordförande eller Agenten vid ett Skriftligt förfarande bedöms vara mest fördelaktig för Emittenten ha företräde. Ordföranden vid en Innehavarstämma ska utses av Innehavarna i enlighet med Punkt 16.4.3.
- 16.4.5 Beslutsförhet vid en Innehavarstämma eller ett Skriftligt Förfarande föreligger endast om, vad gäller ärenden enligt Punkt 16.4.2, en eller flera Innehavare som representerar minst femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet och annars en eller flera Innehavare som representerar minst tjugo (20) procent av det Justerade Nominella Beloppet:
- (i) deltar vid stämman personligen eller genom telefonkonferens (eller närvarar genom vederbörligen behöriga företrädare), i fråga om en Innehavarstämma, eller
 - (j) svarar på förslaget, i fråga om ett Skriftligt Förfarande.
- 16.4.6 Om beslutsförhet inte föreligger vid en Innehavarstämma eller vid ett Skriftligt Förfarande ska Agenten eller Emittenten, beroende av situationen, sammankalla en andra Innehavarstämma (i enlighet med Avsnitt 16.2) eller initiera ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med Punkt 16.3.1), förutsatt att det relevanta förslaget inte har återtagits av den/de Person(er) som initierade förfarandet. Kraven på beslutsförhet i Punkt 16.4.5 ska inte tillämpas på en sådan andra Innehavarstämma eller ett sådant andra Skriftligt Förfarande.
- 16.4.7 Varje beslut som utvidgar eller ökar skyldigheterna för Emittenten eller Agenten, eller begränsar, minskar eller utsläcker rättigheter eller förmåner för Emittenten eller Agenten, i enlighet med dessa Villkor sker med förbehåll för Emittentens eller Agentens samtycke.
- 16.4.8 En Innehavare som innehar mer än en Obligation behöver inte använda alla sina röster eller avge alla röster som Innehavaren är berättigad till på samma sätt och kan efter eget gottfinnande använda eller avge endast vissa röster.
- 16.4.9 Emittenten får inte, direkt eller indirekt, erlägga betalning eller se till att betalning erläggs till förmån för någon Innehavare för eller som ett incitament till något samtycke enligt dessa Villkor, såvida inte sådan ersättning erbjuds till samtliga Innehavare som samtycker vid den relevanta Innehavarstämman eller genom ett Skriftligt Förfarande inom den tidsperiod som föreskrivs för ersättningens utbetalning eller inom tidsperioden för svar i det Skriftliga Förfarandet.
- 16.4.10 Ett ärende som beslutats vid en behörigen sammankallad och genomförd Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Innehavare, oavsett om de har närvarat eller representerats vid Innehavarstämman eller har svarat i det Skriftliga Förfarandet. Innehavare som inte har antagit eller röstat för ett beslut ska inte hållas ansvariga för eventuell skada som detta kan orsaka andra Innehavare.

- 16.4.11 Alla kostnader och utgifter som Emittenten eller Agenten ådragit sig i syfte att sammankalla en Innehavarstämma eller i syfte att genomföra ett Skriftligt Förfarande, inklusive rimligt arvode till Agenten, ska betalas av Emittenten.
- 16.4.12 Om ett beslut ska fattas av Innehavarna i en fråga som rör dessa Villkor ska Emittenten snarast på Agentens begäran tillhandahålla Agenten ett intyg som anger antalet Obligationer som innehas av Koncernbolag eller (såvitt känt av Emittenten) deras Närstående bolag oavsett om sådan Person är direkt registrerad som ägare av sådana Obligationer. Agenten ansvarar inte för riktigheten i ett sådant intyg eller för att avgöra om en Obligation ägs av ett Koncernbolag eller ett Närstående bolag till ett Koncernbolag.
- 16.4.13 Information om beslut fattade vid en Innehavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande ska snarast skriftligen meddelas till Innehavarna och publiceras på Emittentens och Agentens webbplatser, även om underlåtelse att göra detta inte medför att något fattat beslut eller uppnått röstningsresultat är ogiltigt. Protokollet från den relevanta Innehavarstämman eller det Skriftliga Förfarandet ska på begäran av en Innehavare skickas till denne av Emittenten eller Agenten.

17. ÄNDRINGAR OCH AVSTÅENDEN

- 17.1 Emittenten och Agenten (som agerar på uppdrag av Innehavarna) kan skriftligen komma överens om att ändra de Finansiella Dokumenten eller avstå från bestämmelser i de Finansiella Dokumenten, förutsatt att Agenten förvissat sig om att sådan ändring eller avstående:
- (a) inte är till skada för Innehavarnas intressen,
 - (b) görs enbart för att korrigera uppenbara fel och misstag,
 - (c) krävs enligt tillämplig lag, domstolsbeslut eller ett beslut av relevant behörig myndighet,
 - (d) är nödvändig för syftet att notera Obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer (eller någon annan Reglerad Marknad), förutsatt att sådan ändring eller avstående inte väsentligt påverkar Innehavarnas rättigheter negativt, eller
 - (e) vederbörligen har godkänts av Innehavarna i enlighet med Avsnitt 16 (*Beslut av Innehavare*) och att alla villkor som angivits i det föregående för att godkännandet av Innehavarna ska vara giltigt är uppfyllda.
- 17.2 Agenten ska omgående informera Innehavarna om eventuella ändringar eller avståenden enligt Punkt 17.1 och ange den dag från vilken ändringen eller avståndet gäller samt tillse att eventuella ändringar av dessa Villkor finns tillgängliga på Emittentens och Agentens webbplatser. Emittenten ska tillse att eventuella ändringar av dessa Villkor vederbörligen registreras hos CSD och hos annan relevant organisation eller myndighet.
- 17.3 En ändring av eller ett avstående från de Finansiella Dokumenten får verkan den dag som bestäms på Innehavarstämman, i det Skriftliga Förfarandet eller av Agenten, beroende på situationen.

18. AGENTEN

18.1 Utseende av Agent

- 18.1.1 Genom att teckna Obligationer, utser varje ursprunglig Innehavare Agenten att agera som sin agent i alla frågor som rör Obligationerna och de Finansiella Dokumenten och bemyndigar Agenten att företräda denne (utan att först behöva inhämta samtycke, om inte ett sådant samtycke uttryckligen krävs enligt dessa Villkor) i alla rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som rör Innehavarens Obligationer, inklusive avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller dess motsvarighet i annan jurisdiktion) hos Emittenten. Genom att förvärva Obligationer bekräftar varje efterföljande Innehavare sådan utnämning av och bemyndigande för Agenten att företräda denne.
- 18.1.2 Varje Innehavare ska omedelbart på Agentens begäran tillhandahålla Agenten de dokument, inklusive en skriftlig fullmakt (med sådant innehåll och i sådan form som är tillfredställande för Agenten), som Agenten anser nödvändig för att Agenten ska kunna utöva sina rättigheter och/eller fullgöra sina förpliktelser enligt de Finansiella Dokumenten. Agenten är inte skyldig att företräda en Innehavare som inte agerar i enlighet med en sådan begäran.
- 18.1.3 Emittenten ska omgående på begäran förse Agenten med dokument och assistans i övrigt (med sådant innehåll och i en form som är tillfredsställande för Agenten) som Agenten anser nödvändiga för att Agenten ska kunna utöva sina rättigheter och/eller fullgöra sina förpliktelser enligt de Finansiella Dokumenten.
- 18.1.4 Agenten är berättigad till arvode för sitt arbete och till ersättning för kostnader, förluster och ersättningar på de villkor som anges i de Finansiella Dokumenten och i Agentavtalet och Agentens skyldigheter som Agent enligt de Finansiella Dokumenten är villkorade av vederbörlig betalning av sådana arvoden och ersättningar.
- 18.1.5 Agenten kan vara agent för flera emissioner av värdepapper utgivna av eller i relation till Emittenten och övriga Koncernbolag oberoende av potentiella intressekonflikter.

18.2 Agentens skyldigheter

- 18.2.1 Agenten ska företräda Innehavarna i enlighet med de Finansiella Dokumenten.
- 18.2.2 När Agenten agerar enligt de Finansiella Dokumenten agerar Agenten alltid med bindande verkan för Innehavarnas räkning. Agenten agerar aldrig som rådgivare för Innehavarna eller Emittenten. Eventuella råd eller åsikter från Agenten är inte bindande för Innehavarna eller Emittenten.
- 18.2.3 Agenten ska fullgöra sina skyldigheter enligt de Finansiella Dokumenten på ett tillfredställande, kunnigt och professionellt sätt, med skälig omsorg och skicklighet.
- 18.2.4 Agenten ska behandla alla Innehavare lika och, när Agenten handlar i enlighet med de Finansiella Dokumenten, agera med hänsyn tagen endast till Innehavarnas intressen. Agenten är inte tvungen att ta hänsyn till intressen hos, eller att agera på eller följa anvisning eller begäran från någon annan person, annat än vad som uttryckligen anges i de Finansiella Dokumenten.

18.2.5 När Agenten utför sina uppgifter har Agenten alltid rätt att delegera uppgifterna till andra professionella parter och engagera utomstående experter utan föregående samtycke från Innehavarna eller Emittenten. Agenten förblir dock ansvarig för sådana parters agerande enligt de Finansiella Dokumenten.

18.2.6 Emittenten ska på begäran av Agenten betala alla kostnader för externa experter som anlitas:

- (b) efter inträffandet av en Uppsägningsgrundande händelse,
- (c) i syfte att utreda eller överväga
 - (i) en händelse som Agenten skäligen tror är, eller kan leda till en Uppsägningsgrundande händelse, eller
 - (ii) en fråga som rör Emittenten eller de Finansiella Dokumenten som Agenten skäligen tror kan vara till skada för Innehavarnas intressen enligt de Finansiella Dokumenten,
- (d) i samband med varje Innehavarstämma eller Skriftligt Förfarande, samt
- (e) i samband med eventuella ändringar (oavsett om de grundar sig i de Finansiella Dokumenten eller inte) eller avstående i enlighet med de Finansiella Dokumenten.

Ersättning för skada eller andra återbetalningar som mottagits av Agenten från externa experter som anlitas av Agenten i syfte att utföra dennes uppgifter enligt de Finansiella Dokumenten, ska fördelas i enlighet med Avsnitt 15.14 (*Fördelning av influtna medel*).

18.2.7 Agenten ska, i förekommande fall, ingå avtal med CSD och agera i enlighet med sådant avtal och de CSD-bestämmelser som är tillämpliga på Agenten och som är nödvändiga för att Agenten ska kunna fullgöra sina åtaganden i enlighet med de Finansiella Dokumenten.

18.2.8 Bortsett från vad som särskilt anges i de Finansiella Dokumenten är Agenten inte skyldig att kontrollera:

- (f) huruvida någon Uppsägningsgrundande händelse har inträffat,
- (g) utförandet, försummelse eller överträdelse av Emittenten eller annan part av dess skyldigheter enligt de Finansiella Dokumenten, eller
- (h) huruvida andra händelser som anges i de Finansiella Dokumenten har inträffat.

Om Agenten inte erhåller sådan information har Agenten rätt att anta att ingen sådan händelse eller omständighet har inträffat eller kan förväntas inträffa. Detta förutsatt att Agenten inte har faktisk vetskap om sådan händelse eller omständighet.

18.2.9 Agenten ska granska varje Efterlevnadsintyg som tillställs den för att fastställa att den uppfyller kraven i Punkt 12.3.2 och att den i övrigt överensstämmer med vad som avtalats mellan Emittenten och Agenten. Emittenten ska omedelbart på begäran förse Agenten med sådan information som Agenten rimligen anser nödvändig för att kunna följa Punkt 18.2.8.

18.2.10 Agenten ska se till att den får tillfredställande bevis om att de Finansiella Dokumenten som måste tillställas denne är vederbörligen auktoriserade och upprättade (i tillämpliga fall). Emittenten ska omedelbart på begäran förse Agenten med sådana dokument och bevis som Agenten rimligen anser nödvändiga för att kunna följa Punkt 18.2.9. Bortsett från vad som

anges ovan ska Agenten inte vara ansvarig gentemot Emittenten eller Innehavarna för skada på grund av att dokument och information som tillställs Agenten inte är korrekta eller fullständiga, såvida Agenten inte har faktisk kännedom om detta eller är ansvarig för innehållet, giltigheten, fullständigheten eller efterlevnaden av sådant dokument.

- 18.2.11 Oaktat vad som föreskrivs i de Finansiella Dokumenten är Agenten inte skyldig att vidta åtgärd eller underlåta att vidta sådan om det skulle utgöra eller enligt dennes skäliga uppfattning skulle kunna utgöra en överträdelse av lagar eller regler.
- 18.2.12 Om kostnad, förlust eller ansvar som Agenten enligt dennes skäliga uppfattning kan ådra sig (inklusive rimliga arvoden till Agenten) för att följa instruktioner från Innehavarna, eller för att vidta några andra åtgärder på eget initiativ, inte kommer att täckas av Emittenten får Agenten avstå från att agera i enlighet med sådana instruktioner, eller vidta sådana åtgärder, tills denne har erhållit sådan finansiering eller ersättning (eller tillräcklig säkerhet för detta har ställts) som denne rimligen kan begära.
- 18.2.13 Agenten ska underrätta Innehavarna innan Agenten upphör att fullgöra sina skyldigheter enligt de Finansiella Dokumenten på grund av utebliven betalning från Emittenten av något arvode eller ersättning som Agenten är berättigad till enligt de Finansiella Dokumenten eller Agentavtalet eller om Agenten avstår från att agera av någon anledning som beskrivs i Punkt 18.2.12.
- 18.2.14 På förfrågan från Innehavare ska Agenten (enligt eget gottfinnande) omedelbart distribuera information rörande Obligationerna från den förfrågande Innehavaren till övriga Innehavare. Agenten har rätt att begära att den förfrågande Innehavaren ersätter kostnader och utgifter (inklusive rimlig ersättning för Agentens arbete) som uppkommer eller kan uppkomma vid framställande av informationen till övriga Innehavare innan informationen i fråga distribueras. På förfrågan från en Innehavare ska Agenten uppge identiteten på en annan Innehavare om denne senare Innehavare har samtyckt till detta.
- 18.2.15 Med förbehåll för begränsningar i ett sekretessavtal som ingåtts av Agenten i samband med dessa Villkor, har Agenten rätt att till Innehavarna lämna ut alla handlingar, information, omständigheter eller händelser som direkt eller indirekt har samband med Emittenten eller Obligationerna. Oaktat det ovanstående kan Agenten, om den anser att det främjar Innehavarnas intressen, fördröja utlämnandet eller avstå från att lämna ut viss information (med undantag för eventuell fördröjning på grund av Uppsägningsgrundande händelse vilket regleras i Punkt 15.13.3).

18.3 **Begränsat ansvar för Agenten**

- 18.3.1 Agenten ansvarar inte gentemot Innehavarna för skada eller förlust som orsakats av åtgärd vidtagen eller underlåten av Agenten enligt eller i samband med de Finansiella Dokumenten, om den inte direkt orsakats av dennes vårdslöshet eller avsiktliga försummelse. Agenten ansvarar inte i något fall för indirekt skada.
- 18.3.2 Agenten ska inte anses ha agerat vårdslöst om denne handlat i enlighet med råd eller utlåtanden från ansedda externa experter anlitade av Agenten eller om Agenten har handlat med skälig omsorg i en situation när Agenten anser att det är till skada för Innehavarnas intressen att skjuta upp åtgärden för att först inhämta instruktioner från Innehavarna.

- 18.3.3 Agenten är inte ansvarig för försening (eller några konsekvenser härav) avseende kreditering av ett konto med ett belopp som enligt de Finansiella Dokumenten ska betalas av Agenten till Innehavarna, under förutsättning att Agenten har vidtagit alla nödvändiga åtgärder så snart som det är rimligen praktiskt möjligt för att följa föreskrifter eller rutiner hos ett vedertaget clearing- eller avvecklingssystem som används av Agenten för detta ändamål.
- 18.3.4 Agenten har inget ansvar gentemot Innehavarna för skada som orsakats av Agenten när denne agerar i enlighet med instruktioner från Innehavarna givna i enlighet med de Finansiella Dokumenten.
- 18.3.5 Ansvar som Emittenten ådragit sig och som uppstår genom att Agenten agerar i enlighet med eller i anslutning till de Finansiella Dokumenten ska inte bli föremål för kvittning gentemot Emittentens skyldigheter gentemot Innehavarna enligt de Finansiella Dokumenten.

18.4 **Byte av Agent**

- 18.4.1 Med förbehåll för Punkt 18.4.6 kan Agenten avträda genom underrättelse till Emittenten och Innehavarna. I sådana fall ska Innehavarna utse en efterträdande Agent på en Innehavarstämma som ska sammankallas av den avträdande Agenten eller genom ett Skriftligt Förfarande initierat av den avträdande Agenten.
- 18.4.2 Om Agenten är insolvent eller blir föremål för konkursförfarande, ska Agenten, med förbehåll för Punkt 18.4.6, anses avträda som Agent och Emittenten ska inom tio (10) Bankdagar utse en efterträdande Agent som ska vara en oberoende finansiell institution eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent i obligationsemissioner.
- 18.4.3 En Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst tio (10) procent av Justerat Nominellt Belopp får, genom underrättelse till Emittenten (sådan underrättelse ska, om den ges av flera Innehavare, lämnas av dem gemensamt) begära att en Innehavarstämma hålls i syfte att entlediga Agenten och utse en ny Agent. Emittenten får, på en Innehavarstämma sammankallad av Emittenten eller genom Skriftligt förfarande initierat av Emittenten, föreslå för Innehavarna att Agenten entledigas och att en ny Agent utses.
- 18.4.4 Om Innehavarna inte har utsett en efterträdande Agent inom nittio (90) kalenderdagar efter att:
- (b) meddelandet om avträdande lämnades eller, om tidigare datum, avträdandet på annat sätt skedde, eller
 - (c) Agenten entledigades genom ett beslut av Innehavarna,
- ska Emittenten inom trettio (30) dagar utse en efterträdande Agent som ska vara en oberoende finansiell institution eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent i Marknadslån.
- 18.4.5 Den avträdande Agenten ska, på egen bekostnad för den efterträdande Agenten tillgängliggöra sådan dokumentation, och förse den efterträdande Agenten med sådant bistånd som denne skäligen kan begära, i syfte att Agenten ska kunna utföra sina uppgifter som Agent enligt de Finansiella Dokumenten.
- 18.4.6 Agentens avträdande eller entledigande ska träda i kraft först efter:

- (d) att en efterträdande Agent utnämns och att denne lämnar accept avseende utnämningen och efter utförandet och signeringen av all nödvändig dokumentation som krävs för att vederbörligen ersätta den avgående agenten, och
- (e) perioden enligt stycke (b) i Punkt 18.4.4 har passerat.

18.4.7 Vid utnämningen av en efterträdare, befrias den avgående Agenten från alla ytterligare förpliktelser med anledning av de Finansiella Dokumenten men ska alltjämt vara berättigad och förbli ansvarig enligt de Finansiella Dokumenten i fråga om åtgärd som Agenten vidtog eller försummade att vidta när denne agerade som Agent. Den avgående Agentens efterträdare, Emittenten och varje Innehavare ska ha samma rättigheter och skyldigheter sinsemellan enligt de Finansiella Dokumenten som de skulle ha haft om sådan efterträdare hade varit den ursprungliga Agenten.

18.4.8 För det fall det sker ett byte av Agent i enlighet med detta Avsnitt 18.4, ska Emittenten upprätta sådana handlingar och vidta sådana åtgärder som den nya Agenten rimligen begär i syfte att överlåta till den nya Agenten rättigheter, befogenheter och skyldigheter som Agent och befria den avgående Agenten från dennes fortsatta skyldigheter enligt de Finansiella Dokumenten och Agentavtalet. Om inte Emittenten och den nya Agenten avtalar annat, ska den nya Agenten ha rätt till samma arvode och ersättningar som den avgående Agenten.

19. EMISSIONSINSTITUTET

19.1 Emittenten utser Emissionsinstitutet att hantera vissa särskilda uppgifter enligt dessa Villkor och i enlighet med lagstiftning, regler och bestämmelser som är tillämpliga på och/eller utfärdade av CSD och rör Obligationerna. Emissionsinstitutet ska vara en kommersiell bank eller ett värdepappersinstitut godkänt av CSD.

19.2 Emittenten ska säkerställa att Emissionsinstitutet ingår avtal med CSD och följer sådant avtal samt säkerställa att Emissionsinstitutet följer den av CSD utfärdade reglering som är nödvändig för att Emissionsinstitutet ska kunna fullgöra sina uppgifter i förhållande till Obligationerna.

19.3 Emissionsinstitutet är inte ansvarigt gentemot Innehavarna för skada eller förlust som orsakats av några åtgärder som vidtas eller utelämnats av den under eller i samband med något Finansiella Dokument, såvida det inte direkt orsakas av grov vårdslöshet eller uppsåt. Emissionsinstitutet är aldrig ansvarigt för indirekta skador eller följdskador.

20. CSD

20.1 Emittenten utser CSD att hantera vissa särskilda uppgifter enligt dessa Villkor och i enlighet med CSD-bestämmelserna och andra regler som är tillämpliga på Obligationerna.

20.2 CSD får frånträda sitt uppdrag eller entledigas av Emittenten, under förutsättning att Emittenten har utsett nytt CSD som tillträder vid samma tidpunkt som gamla CSD frånträder eller entledigas samt under förutsättning att det nya CSD inte har en negativ påverkan på någon Innehavare eller noteringen av Obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer (eller någon annan Reglerad Marknad). Det efterträdande CSD måste vara auktoriserat att professionellt utföra clearingverksamhet i enlighet med lagen (2007:528) om

värdepappersmarknaden och vara auktoriserat som värdepapperscentral enligt lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.

21. INGA DIREKTA ÅTGÄRDER AV INNEHAVARE

- 21.1 En Innehavare får inte vidta några som helst rättsliga eller andra åtgärder mot något Koncernbolag för att genomdriva eller återvinna något belopp som tillkommer denne enligt de Finansiella Dokumenten, eller initiera, stödja eller sörja för likvidation, upplösning, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller dess motsvarighet i någon annan jurisdiktion) av något Koncernbolag i samband med något Koncernbolags skyldigheter enligt de Finansiella Dokumenten. Sådana åtgärder får bara vidtas av Agenten.
- 21.2 Punkt 21.1 ska inte tillämpas om Agenten har instruerats av Innehavarna i enlighet med de Finansiella Dokumenten att vidta vissa åtgärder, men av någon anledning försummar att vidta, eller inte har möjlighet att vidta (av annan anledning än försummelse av en Innehavare att tillhandahålla handlingar enligt Punkt 18.1.2), sådana åtgärder inom en rimlig tid och sådan försummelse eller oförmåga fortlöper. Om sådan försummelse att vidta vissa åtgärder dock orsakats av utebliven betalning från Emittenten avseende arvode eller ersättning som ska tillkomma Agenten enligt de Finansiella Dokumenten eller Agentavtalet, eller som, av någon anledning, beskrivs i Punkt 18.2.12, måste sådan försummelse fortgå i minst fyrtio (40) Bankdagar efter underrättelse enligt Punkt 18.2.13 innan en Innehavare kan vidta någon åtgärd som avses i Punkt 21.1.
- 21.3 Bestämmelserna i Punkt 21.1 ska inte i något avseende begränsa en enskild Innehavares rätt att kräva och genomdriva betalningar som tillkommer denne enligt Avsnitt 11.5 (*Tvingande återköp på grund av en Ändring av kontroll-händelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel (säljoption)*) eller andra betalningar som Emittenten är skyldig vissa, men inte alla, Innehavare.

22. PRESKRIPTION

- 22.1 Rätten att erhålla återbetalning av Obligationernas kapitalbelopp preskriberas och upphör att gälla tio (10) år från den aktuella Inlösendagen. Rätten att erhålla betalning av Ränta (exklusive aktiverad ränta) preskriberas och upphör att gälla tre (3) år från respektive förfallodag. Emittenten har rätt till eventuella medel som avsatts för betalningar för vilka Innehavarnas rätt att erhålla betalning har preskriberats och upphört att gälla.
- 22.2 Om preskriptionsavbrott skett i enlighet med preskriptionslagen (1981:130), påbörjas en ny preskriptionstid om tio (10) år avseende rätten att erhålla återbetalning av kapitalbeloppet, och tre (3) år avseende rätten att erhålla betalning av Ränta (exklusive aktiverad ränta), i båda fallen räknat från det datum då preskriptionsavbrottet sker, på sätt som bestäms i preskriptionslagen.

23. MEDDELANDEN OCH PRESMEDDELANDEN

23.1 Meddelanden

- 23.1.1 Varje meddelande eller annan kommunikation enligt eller i samband med dessa Villkor ska:

- (b) om till Agenten, ske till den adress som registrerats hos Bolagsverket på den Bankdag som utgör dagen före avsändandet eller till en sådan adress som anmälts av Agenten till Emittenten från tid till annan, eller om det skickas med e-post, till en sådan e-postadress som, från tid till annan, anmäls av Agenten till Emittenten,
- (c) om till Emittenten, ske till den adress som registrerats hos Bolagsverket på den Bankdag som utgör dagen före avsändandet eller till en sådan adress som anmälts av Agenten till Emittenten från tid till annan, eller om det skickas med e-post av Agenten, till en sådan e-postadress som, från tid till annan, anmälts av Emittenten till Agenten, och
- (d) om till Innehavarna, ske till deras adresser som registrerats hos CSD (eller om genom bud eller personlig leverans, och om sådan adress är en postboxadress, den adressat som rimligen kan antas inneha den boxadressen), på den Bankdag som är dagen före avsändandet, och ske antingen via bud eller med brev till samtliga Innehavare. Ett meddelande till Innehavarna ska också offentliggöras på Emittentens och Agentens respektive webbplats.

23.1.2 Varje meddelande eller annan kommunikation från en Person till en annan enligt eller i samband med att de Finansiella dokumenten ska skickas genom bud, personlig leverans eller brev (och, om mellan Agenten och Emittenten, via e-post) och kommer endast anses gälla:

- (e) i fråga om bud eller personlig leverans, när den har lämnats på den adress som anges i Punkt 23.1.1, eller
- (f) i fråga om brev, tre (3) Bankdagar efter att ha avlämnats förfrankerat i ett kuvert adresserat till den adress som anges i Punkt 23.1.1, eller
- (g) i fråga om e-post till Agenten eller Emittenten, när de mottagits i läsbar form av den e-postadress som anges i Punkt 23.1.1.

23.1.3 Försummelse att skicka ett meddelande eller annan kommunikation till en Innehavare eller ett fel i detta ska inte påverka om formen för meddelande eller kommunikation är tillräcklig i förhållande till övriga Innehavare.

23.2 **Pressmeddelanden**

23.2.1 Varje meddelande som Emittenten eller Agenten ska skicka till Innehavarna enligt Avsnitt 11.3 (*Förtida inlösen på Emittentens begäran (köption)*), 11.4 (*Förtida inlösen på grund av olagligheter (köption)*), stycke (a)(i) i Avsnitt 12.4 (*Information: övrigt*) eller Punkterna 15.13.3, 15.14.4, 16.4.13, 16.2.1, 16.3.1, 17.2, 18.2.13 eller 18.4.1 ska också offentliggöras genom pressmeddelande av Emittenten eller Agenten, om tillämpligt.

23.2.2 Utöver Punkt 23.2.1 ska Agenten, om någon information rörande Obligationerna, Emittenten eller Koncernen i ett meddelande som Agenten kan skicka till Innehavarna i enlighet med dessa Villkor inte redan har offentliggjorts genom ett pressmeddelande, innan Agenten skickar sådan information till Innehavarna ge Emittenten möjlighet att utfärda ett pressmeddelande innehållande sådan information. Om Emittenten inte omgående utfärdar ett pressmeddelande och Agenten anser det nödvändigt att utfärda ett pressmeddelande innehållande sådan

information innan Agenten lagligen kan skicka ett meddelande som innehåller sådan information till Innehavarna ska Agenten ha rätt att utfärda ett sådant pressmeddelande.

24. FORCE MAJEURE

- 24.1 Varken Agenten eller Emissionsinstitutet ska hållas ansvarig(t) för skada som uppkommer med anledning av lagbud, eller någon åtgärd vidtagen av en offentlig myndighet, eller krig, strejk, lockout, bojkott, blockad, naturkatastrof, uppror, terrorism eller annan liknande omständighet (en ”**Force Majeure-händelse**”). Förbehållet i fråga om strejker, lockouter, bojkotter och blockader gäller även om Agenten eller Emissionsinstitutet själva vidtar sådana åtgärder, eller är föremål för sådana åtgärder.
- 24.2 Skulle en Force Majeure-händelse uppstå som hindrar Agenten eller Emissionsinstitutet från att vidta åtgärd som krävs för att uppfylla dessa Villkor får åtgärden uppskjutas till dess hindret har undanröjts.
- 24.3 Bestämmelserna i detta Avsnitt 24 gäller om de inte står i strid med bestämmelserna i lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, vilka äger företräde.

25. NOTERING

Emittenten avser:

- (a) att notera de Ursprungliga Obligationerna på Frankfurt Stock Exchange Open Market så snart som praktiskt möjligt efter Första Emissionsdagen (och under alla omständigheter senast trettio (30) dagar från Första Emissionsdagen), och
- (b) att notera de Ursprungliga Obligationerna och alla Efterföljande Obligationer på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer inom (30) kalenderdagar från den relevanta Emissionsdagen,

och har i enlighet med Avsnitt 14.2 (*Notering av Obligationer*) åtagit sig att notera de Ursprungliga Obligationerna på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer inom tolv (12) månader efter Första Emissionsdagen (eller om detta inte är möjligt, på annan Reglerad Marknad). Om de Ursprungliga Obligationerna eller de Efterföljande Obligationerna inte har blivit noterade på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer (eller annan Reglerad Marknad) inom (60) kalenderdagar efter Första Emissionsdagen, har varje Innehavare rätt att få sina Obligationer återbetalda (säljoption) i enlighet med Avsnitt 11.5 (*Tvingande återköp på grund av Ändring av kontroll-händelse, en Avnoteringshändelse eller ett Noteringsfel (säljoption)*).

26. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

- 26.1 Svensk rätt ska tillämpas på dessa Villkor och alla utomobligatoriska förpliktelser till följd av eller i samband därmed.
- 26.2 Tvist eller krav som uppstår med anledning av dessa Villkor ska, med förbehåll för Punkt 26.3, avgöras av svensk domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

- 26.3 Hänvisningen till svensk domstols jurisdiktion begränsar inte Agentens (eller Innehavarnas, i förekommande fall) rätt att vidta rättsliga åtgärder mot Emittenten eller någon av dess tillgångar.
-

BILAGA 1

VILLKOR

Del 1

Villkor inför likviddagen för den Ursprungliga Obligationsemissionen

1. Emittenten

- (a) Kopior av Emittentens registreringsbevis och bolagsordning.
- (b) En kopia av ett beslut från Emittentens styrelse som:
 - (i) godkänner villkoren av, och transaktionerna som planeras av, de Finansiella Dokumenten som den är part till och beslutar att den verkställer, levererar och utför de Finansiella Dokumenten till vilka den är part,
 - (ii) bemyndigar en specifik person eller flera personer att verkställa de Finansiella Dokumenten för dess räkning, och
 - (iii) bemyndigar en person eller flera personer att, för dess räkning, verkställa alla dokument och meddelanden som ska verkställas av den under eller i samband med de Finansiella Dokumenten till vilka den är part.

2. Finansiella Dokument

- (c) En vederbörligen utförd kopia av Villkoren.
- (d) En vederbörligen utförd kopia av Agentavtalet.

3. Övrigt

Andra dokument och bevis som överenskommits mellan Agenten och Emittenten.

Del 2

Villkor för en Efterföljande Obligationsemission

1. Emittenten

- (e) Kopior av Emittentens registreringsbevis och bolagsordning.
- (f) En kopia av ett beslut från Emittentens styrelse som godkänner utfärdandet av Efterföljande Obligationerna och beslut att ingå nödvändiga dokument i samband därmed.

2. Övrigt

- (g) Ett Efterlevnadsintyg från Emittenten som bekräftar att Skuldsättningstestet uppfylls.
- (h) Andra dokument och bevis som överenskommit mellan Agenten och Emittenten.

BILAGA 2 FORMULÄR FÖR EFTERLEVNADSINTYG

EFTERLEVNADSINTYG

Till: [Nordic Trustee & Agency AB (publ)] som Agent

Från: Eastnine AB (publ) som Emittent

Datum: [datum]

Bästa mottagare,

Eastnine AB (publ)

Maximalt 100 000 000 EUR Icke Efterställda Icke Säkerställda Inlösenbara Gröna Obligationer med rörlig ränta 2021/2024 med ISIN: SE0013719788 ("Obligationerna")

(1) Vi hänvisar till villkoren för Obligationerna ("Villkoren"). Detta är ett Efterlevnadsintyg. Villkor som definieras i Villkoren har samma betydelse när de används i detta Efterlevnadsintyg såvida det inte ges en annan innebörd i detta Efterlevnadsintyg.

(2) **[Belåningsgradstest]**

Vi bekräftar att Belåningsgradstestet är uppfyllt och att det gäller Referensdatumet [datum]:

- (a) *Belåningsgrad*: Räntebärande Nettoskuld var [♦] EUR, Värde var [♦] EUR och därför var Belåningsgraden [♦] procent (och borde inte ha överskridit sextiofem (65) procent), och
- (b) *Räntetäckningsgrad*: Konsoliderad EBITDA var [♦] EUR, Finansiella Nettokostnader var [♦] EUR och därför var Räntetäckningsgraden [♦] (och borde ha varit minst 1,75:1).

Beräkningar av Belåningsgradstestet bifogas härmed.¹⁶¹⁷

(3) **[Skuldsättningstest]**

Detta är ett Skuldsättningstest med avseende på [*beskriv relevant Tillåten Överföring eller utfärdande av Efterföljande Obligationer*] ("Skuldsättningen"). Vi bekräftar att Skuldsättningstestet är uppfyllt på Skuldsättningstestetdagen, [datum]:

- (a) *Soliditet*: Sammanlagt Kapital var [♦] EUR, Sammanlagda Tillgångar var [♦] EUR och därför var Soliditeten [♦] (och borde därför ha överstigit trettiofem (35) procent), och
- (b) ingen Uppsägningsgrundande händelse pågår eller skulle uppstå på grund av utgången av en tidsfrist, en underrättelse, ett beslutsfattande (eller någon kombination av dessa) eller på grund av den ifrågavarande Skuldsättningen,

i varje enskilt fall inklusive Skuldsättningen på en *pro forma*-basis och i annat fall beräknat i enlighet med Avsnitt 13.3 (*Beräkningsprinciper*).

Beräkningar av Skuldsättningstestet bifogas härmed.¹⁸¹⁹

¹⁶ Att infoga beräkningar av Belåningsgradstesten inklusive justeringar.

¹⁷ Denna sektion används om Efterlevnadsintyget levereras i samband med en Finansiell Rapport.

¹⁸ Att infoga beräkningar av Skuldsättningstestet och justeringar enligt Avsnitt 13.2 (*Skuldsättningstest*).

¹⁹ Denna sektion används om Efterlevnadsintyget levereras i samband med ett Skuldsättningstest.

(4) Resultatet av den senaste Värderingen bifogas härmed.

(5) [Vi bekräftar att, såvitt vi känner till, ingen Uppsägningsgrundande händelse pågår.]²⁰

Eastnine AB (publ)

Namn:

Behörig firmatecknare

Namn:

Behörig firmatecknare

²⁰ Ska infogas i varje Efterlevandsintyg. Om detta ställningstagande inte kan göras ska intyget identifiera varje Uppsägningsgrundande händelse som pågår och de åtgärder, om några, som vidtagits för att avhjälpa denna.

Härmed intygas att ovanstående Villkor är bindande för oss.

Stockholm, [datum]

Emittent

Eastnine AB (publ)

Namn:

Vi förbinder oss härmed att agera i enlighet med ovanstående Villkor i den mån de hänvisar till oss.

Stockholm, [datum]

Agent

Nordic Trustee & Agency ab (publ)

Namn:

ADRESSER

Emittent

Eastnine AB (publ)

Box 7214, 103 88 Stockholm
Kungsgatan 30, 111 35 Stockholm
Tel: +46 (0)8 505 97 700
Hemsida: www.eastnine.com

Arrangör

Pareto Securities AB

Box 7415, 103 91 Stockholm
Berzelii park 9, 111 47 Stockholm
Tel: +46 (0)8-402 90 00
Hemsida: www.paretosec.se

Agent

Nordic Trustee & Agency AB (publ)

Box 7329
103 90 Stockholm
Tel: +46 (0)8-783 79 00
Hemsida: www.nordictrustee.com

Legal rådgivare

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Box 5747
114 87 Stockholm
Tel: +46 (0)8-670 66 00
Hemsida: www.gda.se

Emissionsinstitut och arrangör

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Kungsträdgårdsgatan 8
106 40 Stockholm
Tel: +46(0) 771-621 000
Hemsida: www.sebgroup.com

Revisor

KPMG AB

Box 16106
103 23, Stockholm
Tel: +46 (0)8-723 91 00
Hemsida: www.home.kpmg/se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Box 7822,
103 97 Stockholm
Tel: +46 (0)8-402 90 00
Hemsida: www.euroclear.com