

Grundprospektet godkändes av Finansinspektionen den 19 mars 2019  
och gäller i 12 månader från denna dag.



# CASTELLUM

## Grundprospekt

avseende Castellum AB:s (publ)

Medium Term Note program

om tjugo miljarder (20 000 000 000) svenska kronor

eller motvärdet därav i euro eller norska kronor

## Ledarbank

Nordea

## Emissionsinstitut

Danske Bank, Handelsbanken Capital Markets, Nordea, SEB, Swedbank

Castellum AB (publ) (org.nr 556475-5550) ("**Bolaget**") äger under detta Medium Term Note Program ("**MTN-programmet**") uppta lån på kapitalmarknaden i svenska kronor, norska kronor eller i euro med en löptid om lägst ett år och högst femton år, inom ramen för ett vid var tid utestående nominellt belopp om tjugo miljarder (20 000 000 000) svenska kronor eller motvärdet därav i euro eller norska kronor. Lån upptas genom utgivande av löpande skuldebrev, s.k. Medium Term Notes ("**MTN**"). Lån i euro eller norska kronor ska, vid beräkning av rambeloppet, omräknas till svenska kronor i enlighet med vad som är angivet i nedan nämnda Allmänna Villkor. Lån under MTN-programmet kommer att upptas löpande. Skuldebrev som ges ut under MTN-programmet kan komma att upptas till handel på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad i samband med lånens upptagande. Skuldebrev som ges ut i SEK eller EUR under MTN-programmet är anslutna till Euroclear Sweden AB:s ("**Euroclear Sweden**") kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i Euroclear Swedens kontobaserade system. Genom ett issuing and paying agent-avtal ("**IPA-avtal**") har Bolaget och Nordea Bank Abp, filial i Norge ("**IPA**"), såsom issuing and paying agent, den 18 mars 2019 ingått avtal där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i Verdipapircentralen ASA ("**VPS**") enligt lov av 5 juli 2002 nr 64 om registrering av finansielle instrumenter ("**Verdipapirregisterloven**") kapitel 2, registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i NOK.

MTN under detta MTN-program får inte emitteras med ett nominellt belopp understigande 100 000 euro eller motvärdet därav i svenska eller norska kronor.

## Viktig information

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") har den 19 mars 2019 godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Grundprospektet är riktiga eller fullständiga.

Inga MTN som omfattas av Grundprospektet får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA förutom i enlighet med ett undantag från registreringskraven i United States Securities Act från 1933. Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet får följaktligen inte distribueras i eller till något land eller någon jurisdiktion där distribution eller erbjudanden enligt detta Grundprospekt kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådant land respektive sådan jurisdiktion. Teckning och förvärv av MTN i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av detta Grundprospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Personer som tillhandahåller detta Grundprospekt eller eventuella Slutliga Villkor förpliktar sig i förhållande till Bolaget och aktuellt Emissionsinstitut att följa alla tillämpliga lagar, förordningar och regler i varje land och jurisdiktion där de köper, erbjuder, säljer eller levererar MTN eller innehar eller distribuerar sådant erbjudandematerial, i samtliga fall på deras egen bekostnad.

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

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

För Grundprospektet och erbjudanden enligt Grundprospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta Grundprospekt, erbjudanden och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

### MTN:s lämplighet som investering

MTN är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför utvärdera lämpligheten av en investering i MTN mot bakgrund av sina egna förutsättningar. Varje investerare bör särskilt: (i) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att göra en ändamålsenlig värdering av (a) MTN, (b) möjligheter och risker i samband med en investering i MTN samt (c) informationen som finns i, eller är infogad genom hänvisning till, detta Grundprospekt eller eventuella tillägg; (ii) tillgång till, och kunskap om, lämpliga värderingsmetoder för att utföra en värdering av de relevanta MTN och den påverkan en investering i de relevanta MTN kan medföra för investerarens övriga investeringsportfölj; (iii) tillräckliga finansiella tillgångar och likviditet för att hantera de risker som en investering i de relevanta MTN medför, inklusive MTN vars kapitalbelopp eller ränta återbetalas i en eller flera valutor, eller i de fall där kapitalbeloppets eller räntans valuta är annan än den valuta i vilken sådana investerarens finansiella verksamhet huvudsakligen är denominerad eller MTN vars kapitalbelopp helt eller delvis kan bortfalla; (iv) full förståelse av de Allmänna Villkoren i Grundprospektet och de Slutliga Villkoren för de relevanta MTN och väl känna till svängningar hos relevanta index, andra referenstillgångar eller den finansiella marknaden; samt (v) möjlighet att förutse och värdera (ensam eller med hjälp av en finansiell rådgivare) tänkbara scenarier, exempelvis avseende ränteförändringar, som kan påverka investeringen i de relevanta MTN och investerarens möjlighet att hantera de risker som en investering i de relevanta MTN kan medföra.

### Bransch- och marknadsinformation samt framåtriktad information

Information tillgängliggjord i Grundprospektet om marknadsklimat, marknadsutveckling, tillväxttakt, marknads-trender och om konkurrenssituationen på marknaden och i regionerna där Bolaget bedriver verksamhet, är baserad på data, statistisk information och rapporter från tredje part och/eller upprättade av Bolaget baserat på Bolagets egen information och information i sådana tredjepartsrapporter. Sådan information har korrekt återgivits och, såvitt Bolaget känner till, har inga fakta utelämnats vilket skulle kunna föranleda information att vara ofullständig eller missvisande.

Grundprospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar ledningens syn på framtida händelser samt förväntade finansiella och operationella resultat. Framåtriktade uttalanden i allmänhet är alla uttalanden i Grundprospektet som inte hänför sig till historiska fakta och händelser, samt andra uttalanden än uttalanden om historiska fakta eller nuvarande fakta eller förhållanden. Framåtriktade uttalanden kan kännas igen på orden "tror", "vänta sig", "avser", "ämnar", "uppskattar", "förväntar", "antar", "förutser", "kan", "kommer", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "anser", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "såvitt är känt" eller i varje enskilt fall, deras negation, eller liknande uttryck lämpliga för att identifiera information som hänför sig till framtida händelser. Andra framåtriktade uttalanden kan kännas igen på sammanhanget i vilket de används.

## Innehållsförteckning

1.	RISKFÄKTORER.....	4
2.	ANSVARSFÖRSÄKRAN.....	10
3.	ALLMÄN BESKRIVNING AV MTN-PROGRAMMET.....	11
4.	MTN – VILLKOR OCH KONSTRUKTION.....	13
5.	ALLMÄNNA VILLKOR FÖR LÅN UPPTAGNA UNDER CASTELLUM ABS SVENSKA MTN-PROGRAM.....	15
6.	MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR.....	32
7.	UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD SAMT CLEARING OCH AVVECKLING.....	36
8.	BESKRIVNING AV BOLAGET OCH KONCERNEN.....	37
9.	HISTORISK FINANSIELL INFORMATION.....	43
10.	HANDLINGAR SOM INFÖRLIVATS GENOM HÄNVISNING.....	45
11.	TILLGÄNGLIGA HANDLINGAR.....	45
12.	TILLÄGG TILL GRUNDPROSPEKTET.....	45
13.	ADRESSER OCH KONTAKTUPPGIFTER.....	46

## 1. Riskfaktorer

*En investering i MTN är förknippad med stora risker. Investerare bör noga överväga alla risker som anges nedan och all övrig information i detta Grundprospekt innan ett investeringsbeslut avseende MTN fattas. Om någon av nedanstående risker inträffar kan Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning i väsentlig grad påverkas negativt. I sådant fall skulle värdet på MTN kunna komma att påverkas negativt och investerare komma att förlora hela eller delar av sin investering. De risker som beskrivs nedan är inte de enda risker som Bolaget kan vara föremål för. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Bolaget eller som för närvarande, baserat på sedvanlig riskanalys, anses vara oväsentliga, kan ha en betydande negativ inverkan på Bolagets rörelse och väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Den ordning i vilken riskerna presenteras är inte avsedd att indikera sannolikheten för att de ska inträffa eller deras allvar eller betydelse.*

*Utöver detta avsnitt ska investerare även beakta den övriga information som lämnas i Grundprospektet i dess helhet. Grundprospektet innehåller också framåtriktade uttalanden som grundas på antaganden och uppskattningar och som omfattas av risker och osäkerhetsfaktorer. Bolagets verkliga resultat skulle kunna skilja sig väsentligt från det som förutses i dessa framåtriktade uttalanden, till följd av många faktorer, bland annat riskerna som beskrivs nedan och på andra platser i detta Grundprospekt.*

### Verksamhetsrelaterade risker

Investerare i MTN utgivna av Bolaget har en kreditrisk på Bolaget. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under MTN är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur, i stor utsträckning, är beroende av utvecklingen av Bolagets verksamhet. Genom sin verksamhet är Bolaget exponerat för olika risker.

### Makroekonomiska risker

Makroekonomiska risker avser risker kopplade till en generellt minskad efterfrågan i ekonomin, låg inflation alternativt deflation eller generella svårigheter att erhålla finansiering, alternativt finansiering till högre kreditmarginaler. En svag ekonomi påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket ger ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräkning i befintliga avtal. Dessutom ökar risken för betalningsproblem hos hyresgästerna eller t o m konkurser vilket ger en omedelbart negativ effekt i kassaflödet. Begränsad tillgång till kapital hämmar Castellums möjlighet att bedriva verksamhet. Ytterst medför en minskad efterfrågan i ekonomin sjunkande fastighetsvärden. Var och en av dessa risker skulle kunna medföra en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Fastighetsportföljens sammansättning

Castellum ägde totalt 647 fastigheter per 31 december 2018, varav 40 utgjordes av projekt och 25 obebyggd mark. Fastighetsportföljens sammansättning kan påverkas på två nivåer; antingen genom fel geografisk fördelning, vilket innebär att Castellum äger fastigheter på fel delmarknad, ort eller läge med hänsyn till framtida tillväxt och pågående stark urbaniseringstrend eller att Castellum äger obsoleta fastigheter, d v s ett fastighetsbestånd som inte är framtidssäkert utifrån kundpreferenser, teknikkrav, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor. Att äga fel fastigheter kan leda till begränsningar i framtida kassaflödestillväxt på grund av ökade vakanser, lägre hyrespotential, stora investeringsåtaganden men kan även innebära ökade krav på Castellum att ta del i ett område, t ex vad avser infrastruktur. Ytterligare en risk är att bli sittande med en fastighetsportfölj på fel ort, en s k exitrisk. Samtliga dessa faktorer innebär risk för en bestående värdenedgång, vilket skulle kunna medföra en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Värdeförändring fastigheter

Castellum redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen och förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen. Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker (se makroekonomiska risker ovan), mikroekonomiska orsaker (typiskt sett fel delmarknad, ort eller läge) eller fastighets specifika orsaker. Utöver detta finns risken att enstaka fastigheter är felaktigt värderade. Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i kreditavtal bryts vilket leder till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna förfaller till betalning. Förändringar i fastigheternas värde skulle kunna medföra en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

## **Investeringar**

Investeringar kan ske antingen i form av ny-, till och ombyggnation eller genom förvärv. Förvärv av enskilda fastigheter kan ske antingen direkt som fastighetsförvärv eller indirekt i bolagsform. Förvärv kan även ske i större skala, antingen i form av portföljer avseende region eller kategori av fastigheter eller i form av strategiska bolagsförvärv, d v s uppköp av befintlig organisation. Risker i samband med ny-, till och ombyggnation avser dels teknisksidan i form av produktionsrisker såsom val av leverantör, entreprenadform, tekniskt utförande, m m, dels marknadssidan i form av uthyrnings- och vakansrisk samt felbedömningar avseende potentiell hyresnivå och kundönskemål. Utöver detta finns risker i form av negativ miljöpåverkan. Vid förvärv via bolag tillkommer bolags-specifika risker i förvärvade bolag, exempelvis skatt, tvister, och miljö. Risker förknippade med investeringsverksamheten skulle kunna medföra en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

## **Hyresintäkter**

Hyresintäkterna påverkas av en mängd faktorer, såväl externa som interna. Externa faktorer kan vara sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknings och konkurser (se makroekonomiska risker ovan) medan interna faktorer såsom dålig förvaltning kan leda till missnöjda hyresgäster, onödiga vakanser och kundbortfall p g a dåligt anpassade kunderjudanden. Minskade intäkter kan för Castellums del härledas från lägre hyresvärde, vilket är den potentiella hyra som kan erhållas för vakanta lokaler, alternativt lägre hyresintäkt, vilket är den faktiska hyra som erhålls. Hyresintäkten är således beroende dels av fastighetens marknadshyra och dels av hur Castellum hanterar vakanserna. Ytterst leder minskade hyresintäkter till en nedgång i fastighetsportföljens värde. Minskade hyresintäkter skulle kunna medföra en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Hyresavtal tecknas vanligtvis på 3-5 år med en uppsägningstid om nio månader och har kvartalsvis förskottsbetalning. Hyresavtalen innehåller normalt en bashyra, d v s överenskommen hyra vid avtalets tecknande, samt en indexklausul som innebär en årlig förändring av hyran motsvarande en viss del av inflationen under föregående år, alternativt en procentuell minimiuppräkning. Om Castellums hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut, inte betalar avtalade hyror i tid eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser skulle det kunna medföra en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

## **Fastighetskostnader**

Risker på kostnadssidan hänförs sig främst till kostnadsökningar utöver vad Castellum kan kompensera för genom avtalade hyror, indexuppräknings och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov. Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga mediakostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Beräkningsgrunden för tomträtsavgäld kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar och såväl skattesats som taxeringsvärde för beräkning av fastighetsskatt kan ändras genom politiska beslut. Ökade fastighetskostnader skulle kunna medföra en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

## **Finansiering och finansiella risker**

Likviditets- och refinansieringsrisk avser risken att finansiering saknas eller att finansieringen är mycket oförmånlig vid en viss tidpunkt. Fastighetsägande är en kapitalintensiv verksamhet som förutsätter en väl fungerande kreditmarknad. Tillgång till finansiering är en fundamental förutsättning för Castellums verksamhet och påverkas av bl a finansiell ställning, uppfyllande av finansiella åtaganden som belånings- och räntetäckningsgrad, samt allmänna förutsättningar på bank- och kapitalmarknaden. Castellum har upplåningsvillkor som innehåller åtaganden och krav på Castellum, s.k. covenants. Om covenants bryts kan borgenärerna i vissa fall kräva förtida återbetalning av dessa lån. Om likvida medel och kreditutrymme saknas för att täcka betalningsåtaganden, eller för att ta vara på affärsmöjligheter, skulle det kunna medföra en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Räntekostnaderna utgör den enskilt största kostnadsposten i Castellum. Förändringar i såväl marknadsräntan som kreditmarginaler kan medföra högre räntekostnader för Castellum som därmed är utsatt för ränterisk. Förändringar i marknadsräntan kan också påverka värdet av derivatportföljen negativt, som därutöver, liksom investeringar utomlands, även kan påverkas negativt av växelkursförändringar. Förändringar i marknadsräntan, kreditmarginaler, övriga kreditkostnader, och/eller växelkurser, skulle kunna medföra en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kreditrisk är risken för att en motpart inte fullgör sina finansiella åtaganden gentemot Castellum. Kreditrisk uppstår bl a vid placering av överlikviditet samt vid användande av finansiella derivat. Om en motpart av någon anledning, som exempelvis konkurs, inte kan fullgör sina finansiella åtaganden skulle det kunna medföra en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kreditvärderingsinstitutet Moody's Investors Service ("Moody's") har publicerat ett kreditbetyg ("Rating") som avspeglar deras bedömning av Castellums kreditvärdighet, dvs Castellums förmåga att i rätt tid kunna erlægga betalningar såsom ränta och återbetalning av lån. Ett kreditvärderingsinstitut kan komma att sänka eller dra tillbaka en rating som åsatts en låntagare. En rating utgör ingen rekommendation om köp, försäljning eller innehav av värdepapper, och ratingen kan när som helst komma att justeras eller dras tillbaka. Följaktligen finns risk att Castellums Rating kan komma att sänkas eller dras tillbaka, vilket skulle kunna medföra en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. En förändrad Rating kan även komma att påverka priset negativt på Castellums utestående MTN och/eller påverka lånens omsättningsbarhet i andrahandsmarknaden negativt.

#### **Växelkursrelaterade risker**

Svenska kronor (SEK) är Castellums rapporteringsvaluta, men koncernen har intäkter och kostnader, liksom skulder och fordringar, även i andra valutor såsom Danska Kronor (DKK) och Euro (EUR) relaterade till fastigheter som Castellum äger i Danmark och Finland.

Valutarisk uppstår normalt dels i samband med köp och försäljning av varor och tjänster i andra valutor än Castellums olika dotterbolags lokala valuta (transaktionsexponering). Dels i samband med omräkning av utländska dotterbolags balans- och resultaträkningar (omräkningsexponering). I de fall valutaderivat används tillämpar Castellum normalt s.k. hedge accounting relaterat till utländska nettoinvesteringar. Värdet på valutarelaterade derivat förändras vid förändringar i växelkurser. I Castellums fall avser det i nuläget förändringar mellan DKK och SEK respektive EUR och SEK. Följaktligen är Castellum exponerad för förändringar i växelkurser som kan påverka resultat- och/eller balansräkningen, vilket skulle det kunna medföra en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### **Förändrade regelverk**

Castellum är exponerat för regelverk såsom PBL (plan- och bygglagstiftning), regelverk för banker och skattesystem. Förändringar i regelverk kan påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar, alternativt medföra fördyringar, vilket leder till sämre framtida avkastning. Ny banklagstiftning kan påverka tillgången till finansiering, priset på lånat kapital och utlösa kreditklausuler som innebär ökade finansieringskostnader. Ändrade skatteinivåer och skattelagstiftning, t ex ränteavdragsbegränsningar, nya regler avseende värdeminskningsskatt och förbud för paketering av fastigheter, kan påverka Castellums framtida skattekostnad. Förändrade regelverk skulle kunna medföra en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### **Regelefterlevnad/Anseenderisker**

Castellum ska avge officiella rapporter som ger en sann och rättvisande bild av Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning och som lever upp till gällande regler. En missvisande rapportering skulle ge Castellum badwill och dåligt rykte på marknaden och kan bl a leda till att tillsynsmyndigheter utövar sanktioner, vilket skulle kunna medföra en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### **Hållbarhet**

Fel investeringsstrategi eller portföljhantering kan medföra att koncernen inte har rätt plattform för en bibehållen hållbar intjäning. Vid ny-, till- och ombyggnation finns risken att material och metoder används som senare kan visa sig orsaka skador. Därtill kan miljöpolitiska beslut samt miljöopinion påverka Castellum, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar. Som en långsiktig aktör kan incidenter uppstå som innebär att Castellum inte anses ta sitt sociala ansvar, vilket skadar ryktet eller varumärket.

#### **Ansvarsrisker**

Allt ägande medför ansvar. För Castellums del kan fastigheterna komma att förstöras av brand, vattenskada, stöld eller annan åverkan. Castellum kan därutöver, genom oaktsamhet, orsaka skada på person eller annans egendom samt orsaka miljöskador för vilka Castellum blir ansvarig. Ett bristfälligt försäkringsskydd kan medföra oförutsedda kostnader för Castellum. Ersättningsskyldighet och skadestånd för uppkomna skador kan även uppstå för personskador och skador på annans egendom samt för sanering av miljöskador. Var och en av dessa risker skulle kunna medföra en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

## Värdepappersrelaterade risker

MTN kan variera i struktur och utformning och kan innehålla element som medför särskilda risker och riskerna kan vara av olika karaktär för olika typer av MTN. Nedan ges en kort beskrivning av värdepappersrelaterade risker.

### **Kreditrisk**

Investerare i MTN utgivna av Bolaget är utsatta för kreditrisk. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under MTN är beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen i Castellums verksamhet och fortsatta ekonomiska välstånd. Om utsikterna för Castellum skulle försämrats finns det risk att Bolaget inte kan fullfölja sina betalningsförpliktelser under MTN. Försämrade utsikter för Bolaget kan även leda till en nedgång i marknadsvärdet för MTN.

### **Fordringshavarna har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar**

Bolaget är inte förhindrat att ställa säkerhet för annan skuld, med undantag för skuld som utgör marknadslån. Castellum har säkerställt vissa fastighetstillgångar för upplåning i bank/kreditinstitut. Eventuella säkerställda borgenärer i Bolaget har rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. Fordringshavarna har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar och är oprioriterade borgenärer i händelse av Bolagets konkurs.

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

Bolaget är beroende av övriga Koncernbolag för att kunna erlagga betalning under MTN. För att Bolaget ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det därför att Koncernbolag har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Bolaget. MTN kommer inte att vara säkerställda och inget Koncernbolag kommer att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN. Koncernbolag kommer att ha skulder till andra borgenärer. Om Koncernbolag blir föremål för konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Bolaget, i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare i Koncernbolaget, har rätt till utbetalning av eventuella resterande medel.

### **Emissionsinstitutens uppsägning av lån**

Emissionsinstitutet ska, under vissa förutsättningar vilka framgår av punkten 12 i de Allmänna Villkoren, för Fordringshavarnas räkning, förklara varje MTN jämte eventuell upplupen ränta förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt som Emissionsinstitutet bestämmer. En sådan uppsägning är bindande för de relevanta fordringshavarna. Emissionsinstitutets rätt att förklara varje MTN förfallet till betalning kan begränsa MTN:s marknadsvärde. En uppsägning av MTN kan även innebära att en investerare inte har möjlighet att återinvestera det återbetalda beloppet med en effektiv ränta som motsvarar den effektiva räntan på MTN.

### **Fordringshavarmöte**

I punkten 13 i de Allmänna Villkoren anges att Bolaget, Emissionsinstitut och fordringshavare under vissa förutsättningar kan kalla till fordringshavarmöte. Fordringshavarmötet kan med bindande verkan för samtliga fordringshavare fatta beslut som påverkar fordringshavarnas rättigheter under ett lån. Fordringshavarmötet kan även utse och ge instruktioner till en företrädare för fordringshavarna att företräda fordringshavarna såväl vid som utom domstol eller exekutiv myndighet och i andra sammanhang. Beslut som har fattats på ett i behörig ordning sammankallat och genomfört fordringshavarmöte är bindande för samtliga fordringshavare oavsett om de har varit närvarande eller representerade vid fordringshavarmötet och oberoende av om och hur de har röstat på mötet. Sammanfattningsvis kan beslut fattas av majoriteten mot minoritetens vilja. Beslut som fattas på fordringshavarmöte kan minska värdet av MTN.

### **MTN med rörlig ränta (FRN – Floating Rate Note)**

Investeringar i MTN med rörlig ränta kan vara utsatta för snabba och stora ränteförändringar. Risk föreligger att Räntebasen faller till en lägre nivå under MTN:s löptid varpå den rörliga räntan som betalas på Lånet blir lägre. Risk föreligger även att Räntebasen blir negativ under MTN:s löptid varvid betald ränta kan bli lägre än Lånets angivna Räntebasmarginal.

### **MTN med fast ränta**

Investeringar i MTN med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet hos MTN kan påverkas negativt vid förändringar i marknadsräntan. Generellt gäller att längre löptid på värdepappren innebär högre risk.

### **Återköp/förtida inlösen**

Bolaget har rätt att lösa in MTN i förtid om så anges i Slutliga Villkor, vilket innebär att MTN kan lösas in före avtalad förfallodag. En rätt för Bolaget (Call) att lösa in MTN i förtid kan minska marknadsvärdet på MTN. Under den period som Bolaget har sådan rätt kommer marknadsvärdet för MTN sannolikt inte att överskrida det belopp för vilket MTN kan lösas in. Bolaget kan antas vilja lösa in MTN i förtid när Bolagets refinansieringskostnad för lånet är lägre än räntan på MTN. Vid denna tidpunkt har en investerare generellt sett inte möjlighet att återinvestera återbetalningsbeloppet med en effektiv ränta som motsvarar räntan eller avkastningen under MTN. Andra skäl till förtida inlösen kan vara att en avtalad omständighet i enlighet med Allmänna Villkor punkt 9 har inträffat.

### **Legala risker**

Villkoren för MTN är baserade på svensk rätt gällande vid tillfället för Grundprospektet och vid utgivningstillfället. Nya och ändrade lagar, förordningar, föreskrifter och praxis som är tillämpliga på MTN, exempelvis förändrade regler på den reglerade marknad där MTN tas upp, fordringsrätt, sakrätt, börsrätt och obeståndsrätt, kan komma att påverka värdet på MTN eller ha negativ inverkan på Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser i enlighet med villkoren för respektive MTN.

### **Sekundärmarknad och likviditet**

I avsaknad av en sekundärhandel kan värdepapper bli svåra att sälja till ett korrekt marknadspris och investeraren bör observera att en överlåtelseförlust kan uppstå ifall MTN säljs före återbetalningsdagen. Även om ett värdepapper upptas till handel på reglerad marknad förekommer inte alltid handel med lånet. Därför kan det vara fördyrande och förknippat med svårigheter att snabbt sälja en MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad sekundärmarknad. Vidare bör det uppmärksammas att det under en viss tidsperiod kan vara svårt eller omöjligt att avvyttra placeringen på grund av till exempel kraftiga kursrörelser, på grund av att berörd eller berörda marknadsplatser stängs, eller att handeln åläggs restriktioner under en viss tid. Vid försäljningstillfället finns risk att priset är lägre än på likviddagen som en konsekvens av marknadsutvecklingen men också på likviditeten på sekundärmarknaden.

### **Intressekonflikter**

Emissionsinstitutet har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Koncernen än de som följer av deras roller under MTN-programmet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan genom MTN-programmet. Emissionsinstitutet kan därför ha delvis sammanfallande intressen med Koncernen och följaktligen finns det en risk att intressekonflikter finns eller kan komma att uppstå i framtiden.

### **Clearing och avveckling**

MTN emitterade i svenska kronor och euro ansluts till Euroclear Swedens kontobaserade system, och MTN emitterade i norska kronor ansluts till VPS kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel i MTN såväl som betalningar av ränta och återbetalning av kapitalbelopp sker genom respektive VP-central. Värdepappersinnehavarna måste förlita sig på respektive VP-central för att få betalning under de relevanta värdepapperen. Investerare i MTN är således beroende av funktionaliteten i respektive VP-central för att kunna erhålla betalning under MTN, vilket utgör en risk för investerarens möjlighet att kunna erhålla betalning under MTN.

### **Löptidsrisk**

Risken i en investering i en MTN ökar ju längre löptiden är. Kreditrisk är svårare att överblicka vid lång löptid än vid kort löptid. Även marknadsrisken ökar vid längre löptid eftersom fluktuationen i priset blir större för MTN med lång löptid än för MTN med kort löptid.

### **Benchmarkförordningen**

Processen för hur EURIBOR, STIBOR, NIBOR och andra referensräntor bestäms är föremål för ett antal lagstiftningsåtgärder varav vissa redan implementerats och andra är på väg att implementeras. Det största initiativet på området är den så kallade benchmarkförordningen (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, och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014) som trädde i kraft den 1 januari 2018 och som reglerar tillhållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. I och med att förordningen endast tillämpats en begränsad tidsperiod kan inte dess effekter fullt ut bedömas. Det finns dock en risk att benchmarkförordningen kan komma att påverka hur vissa referensräntor bestäms och utvecklas. Detta kan i sin tur exempelvis leda till ökad volatilitet gällande vissa referensräntor. Vidare kan ökade administrativa krav och därtill kopplade regulatoriska risker leda till att aktörer inte längre kommer vilja medverka vid bestämning av referensräntor, eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras. Om så sker för en referensränta som tillämpas för viss MTN skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av MTN.

#### **MiFID II och MiFIR**

Den 3 januari 2018 trädde den huvudsakliga delen av lagstiftningspaketet MiFID II (2014/65/EU) (Market in Financial Instruments Directive) och MiFIR ((EU) nr 600/2014)(Market in Financial Instruments Regulation) ikraft. Detta innebär både en översyn av befintliga regler på värdepappersmarknaden samt införande av helt nya regler. Bland annat har rapporterings- och transparenskraven på räntemarknaden ökat. Detta kan leda till att de finansiella institutioner som agerar som mellanhänder vid handel med finansiella instrument blir mindre benägna att köpa in värdepapper i eget lager. Om så sker avseende av Bolaget emitterade MTN kan det leda till en sämre likviditet för dessa vilket skulle kunna få negativa effekter för en innehavare av MTN.

## 2. Ansvarsförsäkran

Bolaget ansvarar för innehållet i Grundprospektet. Bolaget har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I den omfattning som följer av lag svarar även Bolagets styrelse för innehållet i Grundprospektet. Bolagets styrelse har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt Bolagets styrelse vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Emissionsinstitutet har inte verifierat innehållet i Grundprospektet.

### 3. Allmän beskrivning av MTN-programmet

Detta MTN-program utgör en ram under vilket Bolaget, i enlighet med styrelsens beslut fattat den 17 april 2012, avser att uppta lån i svenska kronor ("SEK"), norska kronor ("NOK") eller euro ("EUR") med en löptid om lägst ett år och högst femton år inom ramen för ett högsta sammanlagt vid varje tid utestående nominellt belopp om SEK tjugo miljarder (20 000 0000 000) eller motsvärdet därav i euro eller norska kronor.

De lån som upptas inom ramen för MTN-programmet utgör en del av Bolagets långfristiga skuldfinansiering och vänder sig till investerare på kapitalmarknaden. MTN kan erbjudas på marknaden till institutionella professionella investerare. Lån kommer, när så anges i Slutliga Villkor, att upptas till handel på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad i samband med lånets upptagande. Det finns inga garantier för att en sådan ansökan kommer att beviljas. Lån under MTN-programmet kan löpa med fast ränta, eller rörlig ränta (FRN-konstruktion) .

Prissättning för MTN sker enligt normala marknadsvillkor d v s utbud och efterfrågan. Det slutliga priset på de MTN som kommer att emitteras är inte känt i dagsläget. Priset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfalldag.

MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument avseende MTN emitterade i SEK och EUR, respektive Verdipapirregisterloven avseende MTN emitterade i NOK. Således utfärdas inga fysiska värdepapper och begäran om viss registreringsåtgärd ska riktas till Kontoförande Institut. MTN-programmet är anslutet hos Euroclear Sweden samt VPS och Slutliga Villkor innehåller det från Euroclear Sweden respektive VPS erhållna internationella numret för värdepappersidentifiering, ISIN (International Securities Identification Number). Genom ett issuing and paying agent-avtal har Bolaget och Nordea Bank Abp, filial i Norge ("IPA"), såsom issuing and paying agent, den 18 mars 2019 ingått avtal där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i norska kronor, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt Verdipapirregisterloven kapitel 2, registrera Bolagets emissioner av MTN emitterade i norska kronor i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i norska kronor. Fordringshavare till MTN är den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som är berättigad att i andra fall ta emot betalning under MTN. Clearing och avveckling vid handel sker i respektive VP-central.

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagande till handel såsom framtagande av Grundprospekt, börsregistrering, dokumentation, avgifter till VP-central m.m.

Efter särskild överenskommelse mellan Bolaget och respektive Emissionsinstitut avseende visst lån kan emissionsinstituten åta sig att ange köpräntor och, när respektive Emissionsinstituts eget innehav av därunder utgivna MTN möjliggör detta, säljräntor. Detta gäller under förutsättning att: (i) inte några hinder eller inskränkningar föreligger enligt lag eller enligt regler, anvisningar, rekommendationer eller dylikt från svensk eller relevant utländsk statsmakt, centralbank eller annan myndighet; (ii) MTN, enligt vederbörande Emissionsinstituts bedömning, kan placeras på kapitalmarknaden till normala marknadsvillkor; samt (iii) det inte inträffar några förändringar i ekonomiska, finansiella eller politiska förhållanden som enligt respektive Emissionsinstituts bedömning negativt påverkar Emissionsinstitutets möjligheter att fullgöra sina åtaganden.

MTN utgivna under MTN-programmet är icke säkerhetsställda förpliktelser för Bolaget och är i förmånsrätts-hänseende jämställda med – (*pari passu*) – Bolagets övriga, existerande eller framtida icke efterställda och icke säkerställda betalningsåtaganden för vilka förmånsrätt inte följer av lag.

Bolaget samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende lån under MTN-programmet i enlighet med följande villkor: (i) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Grundprospekt och endast under denna period kan de finansiella mellanhänderna återförsälja eller slutligt placera MTN; (ii) de enda finansiella mellanhänderna som får använda Grundprospektet för erbjudanden är Emissionsinstituten; (iii) samtycket berör endast användning av Grundprospektet för erbjudanden i Sverige; samt (iv) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i Slutliga Villkor för det aktuella lånet.

Bolaget påtar sig ansvaret för prospektets innehåll även då finansiella mellanhänder återförsäljer eller slutligt placerar värdepapper enligt ovan. Information om utökning, minskning och/eller utbyte av finansiella mellanhänder offentliggörs på Bolagets hemsida [www.castellum.se](http://www.castellum.se).

**När en finansiell mellanhand lämnar anbud ska denne i samband därmed lämna information om anbuds-villkoren. Alla finansiella mellanhänder, som nyttjar Grundprospektet, ska uppge på sin webbplats att nyttjandet står i överensstämmelse med samtycket och dess angivna villkor.**

För information om MTN utgivna under MTN-programmet samt erhållande av Grundprospektet, i pappersformat eller elektronisk form, hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstitutet. Grundprospektet hålls även tillgängligt vid Finansinspektionen. Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets respektive Utgivande Instituts hemsidor.

## 4. MTN – Villkor och Konstruktion

### Vad är en MTN

#### Löpande skuldebrev

MTN är löpande skuldebrev, fordringsrätter, som är utgivna för allmän omsättning och som är fritt överlåtbara till sin karaktär. I dagligt tal benämns MTN också ofta obligation. En MTN manifesterar ett fordringsförhållande mellan Bolaget och investeraren där investeraren i normalfallet har rätt att erhålla ett kontantbelopp av Bolaget vid löptidens utgång samt i vissa fall ränta under löptiden.

#### Allmän omsättning

Ofta handlas MTN på den i Grundprospektet angivna reglerade marknaden eller andra marknadsplatser, men det händer även att MTN sätts samman specifikt för att passa en enskild investerare eller grupp av investerare som vill exponeras mot en särskild risk eller marknad. I de senare fallen är det inte tänkt att sådan MTN ska omsättas, även om det är fullt möjligt eftersom MTN till sin form är fritt överlåtbara värdepapper. Mer om andrahandsmarknaden finns under avsnittet Riskfaktorer på sida 8 ovan.

### Allmänna Villkor – Slutliga Villkor

#### Allmänna Villkor

De Allmänna Villkoren är standardiserade och generella till sin karaktär och täcker en mängd olika typer av MTN. De Allmänna Villkoren gäller i tillämpliga delar för samtliga MTN som emitteras under MTN-programmet.

#### Slutliga Villkor

För varje MTN som emitteras under MTN-programmet upprättas även Slutliga Villkor enligt den mall som finns angiven i punkten 6. Generellt kan sägas att de Slutliga Villkoren anger de specifika lånevillkoren för varje serie av MTN. Avsikten är att de Slutliga Villkoren tillsammans med Allmänna Villkor utgör de fullständiga villkoren för MTN-serien. De Slutliga Villkoren måste således alltid läsas tillsammans med de Allmänna Villkoren för att få en fullständig förståelse av de villkor som gäller för respektive MTN-serie. De Slutliga Villkoren innehåller oftast en angivelse av vilka av de delar av de Allmänna Villkoren som är tillämpliga på det enskilda lånet om sådant förtydligande ansetts nödvändigt och sådana kompletterande lånevillkor som inte anges i Allmänna Villkor. I Slutliga Villkor regleras bland annat lånets eller en series nominella belopp, valörer, lånetyp och tillämplig metod för avkastnings- eller ränteberäkning.

Slutliga Villkor för MTN som erbjuds allmänheten eller annars tas upp för handel på reglerad marknad inges till Finansinspektionen. Sådana Slutliga Villkor som inges till Finansinspektionen kommer att offentliggöras på Bolagets samt Utgivande Institutets hemsida.

#### Nytt slag av MTN

Om Bolaget har för avsikt att ge ut MTN av annat slag än vad som framgår av Grundprospektet och som enligt Allmänna Villkor punkten 3 kan avtalas mellan Bolaget och Utgivande Institutet, ska nya Allmänna Villkor och nytt Grundprospekt upprättas som beskriver sådan räntekonstruktion. Det nya Grundprospektet kommer att ges in till Finansinspektionen för godkännande och därefter offentliggöras.

### Lånetyper

#### Ränteobligationer

Räntan som utgår under räntebärande MTN är typiskt sett fast eller rörlig. En rörlig ränta refererar oftast till en räntebas såsom STIBOR (Stockholm Interbank Offered Rate) med tillägg eller avdrag för en fast räntemarginal. Instrument med rörlig ränta benämns ofta "floating rate notes" eller "FRN", medan räntesatsen är fast under en MTN med fast ränta. Det Administrativa Institutet angivet i de Slutliga Villkoren för Lånet ansvarar för fastställandet av räntan. Information om tidigare resultat och fortsatt utveckling för räntebasen samt om dess volatilitet kan erhållas på Reuters hemsida [www.reuters.com](http://www.reuters.com).

#### MTN med förtida lösenmöjlighet för Bolaget (Call) eller Fordringshavare (Put)

Om möjlighet för Bolaget till förtida inlösen (emittentens Call) specificerats i Slutliga Villkor kan Bolaget, i enlighet med vad som föreskrivs i Slutliga Villkor, tidigarelägga Återbetalningsdagen för del av eller hela Kapitalbeloppet. Om möjlighet för Fordringshavare till förtida inlösen (Investerares Put) specificerats i Slutliga Villkor kan Fordringshavare, i enlighet med vad som föreskrivs i Slutliga Villkor, tidigarelägga Återbetalningsdagen för del av eller hela Kapitalbeloppet.

## Referensvärden

Ränta som betalas på MTN emitterade under MTN-programmet kan beräknas med hjälp av vissa referensvärden som definieras i de Allmänna Villkoren. Dessa referensvärden är STIBOR, NIBOR och EURIBOR. Referensvärdena tillhandahålls av Svenska Bankföreningen (STIBOR), Norske Finansielle Referanser (NIBOR) och European Money Market Institute (EURIBOR). Vid utfärdandet av detta Grundprospekt är Svenska Bankföreningen, Norske Finansielle Referanser och European Money Market Institute inte registrerade i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med art. 36 i förordning (EU) 2016/1011 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat. ("Benchmarkförordningen"). Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännandet av detta Grundprospekt, är övergångsbestämmelserna i art. 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga, enligt vilka Svenska Bankföreningen, Norske Finansielle Referanser och European Money Market Institute, ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering (eller ansöka om likvärdighet, erkännande eller godkännande om referensvärdet tillhandahålls av en administratör som är belägen i ett tredjeland).

## 5. Allmänna Villkor för lån upptagna under Castellum ABs svenska MTN-program

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") ska gälla för lån som Castellum AB (publ) (org. nr 556475-5550) ("Bolaget") emitterar på kapitalmarknaden under avtal som ingåtts den 18 mars 2019 mellan Bolaget och Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) om MTN-program ("MTN-program") genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Medium Term Notes*.

Genom ett Paying Agency and Registrar Agreement ("IPA-avtalet") har Bolaget och Nordea Bank Abp, filial i Norge, såsom Paying Agency and Registrar ("IPA"), ingått avtal den 18 mars 2019 där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i Verdipapirscentralen ASA enligt den norska Verdipapirregisterloven kapitel 2 samt registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i NOK.

### 1. DEFINITIONER

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

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

"Avstämningsdag" är

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

(b) i förhållande till VPS den tredje Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning (förutom räntebetalning) ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag; och den fjortonde dagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) förfallodag för ränta enligt Lånevillkoren.

"Bankdag" är

(a) för MTN emitterade i SEK eller EUR, dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag; och

(b) för MTN emitterade i NOK, dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag i Norge eller som beträffande betalning av MTN är dag då norska centralbankens avvecklingssystem är öppet.

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

Om beräkningsgrunden ”30/360” anges som tillämplig ska beloppet beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden; och

Om beräkningsgrunden ”Faktisk/360” anges som tillämplig ska beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

”**Emissionsinstitut**” är Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), samt varje annat emissionsinstitut som av relevant VP-central erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i dess system och som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

”**EURIBOR**” är:

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

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

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

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

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

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

”**Justerat Lånebelopp**” är Lånebeloppet med avdrag för MTN som ägs av ett Koncernföretag, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av sådan MTN eller ej.

”**Koncernen**” är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (med begreppet koncern och moderbolag avses vad som anges i aktiebolagslagen (2005:551), såsom ändrad från tid till annan).

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



”**Kontoförande Institut**” är bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt (a) lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN eller (b) den norska lagen Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrumenter, och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.

”**Ledarbank**” är Nordea Bank Abp eller annat Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll.

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

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

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

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

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

”**MTN**” är en ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller den norska lagen Lov 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrumenter och som utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program.

”**NIBOR**” är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag anges på Reuters sida NIBR (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränateperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränateperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av de räntesatser som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100.000.000 för den relevanta Ränateperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor för den relevanta Ränateperioden.

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

”**Norska Kronor**” och ”**NOK**” är den lagliga valutan i Norge.

”**Referensbanker**” är de Emissionsinstitut som är utsedda under detta MTN-program eller sådana ersättande banker som vid aktuell tidpunkt uppger räntesats för STIBOR och som utses av Administrerande Institut.

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

”**Räntesats**” är

- (a) för Lån med Fast Ränta, den räntesats som anges i Slutliga Villkor; och
- (b) för Lån med Rörlig Ränta, Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period.

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

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

”**STIBOR**” är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100.000.000 för den relevanta Ränteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen räntesats anges enligt punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränteperioden.

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

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

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

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

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

**”Väsentligt Koncernföretag”** är (a) Bolaget och (b) varje annat Koncernföretag som, enligt senast tillgängliga reviderade räkenskaper har konsoliderade tillgångar som representerar minst tio procent av Koncernens totala tillgångar, alternativt har konsoliderade intäkter som representerar minst tio procent av Koncernens totala intäkter.

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

**”Återköpsdag”** är den dag som angivits enligt punkt 9.2.

- 1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i Svenska Kronor har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Reuters sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för Svenska Kronor mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida ([www.riksbank.se](http://www.riksbank.se)).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Räntekonstruktion, Räntebas, Räntebasmarginal, Räntebestämmningsdag, Ränteförfalldag/ar, Ränteperiod och Valuta återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.
- 1.4 De definitioner som återfinns i dessa Allmänna Villkor ska tillämpas också för Slutliga Villkor.

## **2. UPPTAGANDE AV LÅN**

- 2.1** Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i Svenska Kronor, Euro eller Norska Kronor med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare.
- 2.2** Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.3** Bolaget åtar sig att göra betalningar avseende utgivna MTN och även i övrigt följa Lånevillkoren för de Lån som tas upp under detta MTN-program.
- 2.4** Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.

## **3. REGISTRERING AV MTN**

- 3.1** MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN ska riktas till Kontoförande Institut.
- 3.2** Utgivning, clearing, avveckling och registerhållning av MTN (i) i SEK och EUR hanteras av Euroclear Sweden såsom VP-central, och (ii) i NOK hanteras av VPS såsom VP-central.
- 3.3** Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.
- 3.4** Administrerande Institut har (i) i förhållande till Euroclear Sweden, rätt att erhålla information om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med avsnitt 12 (*Uppsägning av lån*) och avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*) och (ii) i förhållande till VPS, rätt att erhålla information om relevant innehav för Ford-

ringshavare som ska närvara vid Fordringshavarmöte i enlighet med avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*). Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.

#### **4. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE**

- 4.1** Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under Lånevillkoren eller rösta på Fordringshavarmöte, ska sådan person kunna uppvisa fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.
- 4.2** Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavares rättigheter enligt punkt 4.1 ovan, kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga MTN som innehas av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt.

#### **5. BETALNINGAR**

- 5.1** Betalning avseende MTN utgivna i Svenska Kronor ska ske i Svenska Kronor, avseende MTN utgivna i Euro ska ske i Euro och avseende MTN utgivna i Norska Kronor ska ske i Norska Kronor.
- 5.2** Betalningar avseende MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos relevant VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 5.3** Bolaget åtar sig att tillse, så länge någon MTN emitterad i Norska Kronor via VPS är utestående, att betalning av ränta eller återbetalning av MTN kan ske hos IPA enligt bestämmelserna i IPA-avtalet (eller hos en issuing and paying agent som kan komma att ersätta IPA i enlighet med avtal som kan komma att ersätta IPA-avtalet), Allmänna Villkor och de av VPS vid var tid tillämpade regler för registerföring clearing och avveckling.
- 5.4** Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom relevant VP-centrals försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder relevant VP-central beloppet på

respektive förfallodag till Fordringshavaren på dennes hos relevant VP-central på Avstämningsdagen registrerade adress.

- 5.5** Skulle relevant VP-central på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Bolaget tillse att beloppet utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 5.6** Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom relevant VP-central på grund av hinder för denna VP-central ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7.2.
- 5.7** Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och relevant VP-central likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive relevant VP-central hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

## **6. RÄNTA**

- 6.1** Ränta på visst Lån beräknas och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Lånevillkoren.
- 6.2** I Slutliga Villkor ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ eller i en kombination därav:

(a) Fast Ränta

Om Lån i Svenska Kronor eller Euro är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

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

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor.

(b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lån i Svenska Kronor eller Euro är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Om Lån i Norska Kronor är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningdag och upplyses till IPA och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 17.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna ny Räntesats (och för MTN i Norska Kronor upplysa IPA) att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfalldag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor.

**6.3** Infaller Ränteförfalldag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med (inklusive) Ränteförfalldagen avseende betalningar i Svenska Kronor och Euro, och till (exklusive) Ränteförfalldagen, avseende betalningar i Norska Kronor.

**6.4** Infaller Ränteförfalldag för Lån med Rörlig Ränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfalldag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfalldagen ska anses vara föregående Bankdag. Ränta beräknas och utgår till och med (inklusive) Ränteförfalldagen avseende betalningar i Svenska Kronor och Euro, och till (exklusive) Ränteförfalldagen, avseende betalningar i Norska Kronor.

## **7. DRÖJSMÅLSRÄNTA**

**7.1** Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfalldagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i Svenska Kronor, EURIBOR för MTN utgivna i Euro eller NIBOR för MTN utgivna i Norska Kronor under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR, EURIBOR eller NIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 7.1 för Lån som löper med ränta ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfalldagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.

**7.2** Beror dröjsmålet på hinder för Emissionsinstitutet eller relevant VP-central utgår dröjsmålsränta efter en räntesats motsvarande (i) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfalldagen ifråga eller (ii) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR, EURIBOR eller NIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR, EURIBOR och NIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar).

## **8. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP**

**8.1** Lån förfaller till betalning med dess Lånebelopp, såsom tillämpligt enligt relevanta Slutliga Villkor, på Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor,

tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag.

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

## **9. ÅTERKÖP VID ÄGARFÖRÄNDRING**

- 9.1** Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om en händelse, eller serie av händelser inträffar som leder till att en fysisk eller juridisk person, själv eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden, direkt eller indirekt, vid någon tidpunkt förvärvar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna i Bolaget.

- 9.2** Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 9.1 meddela Fordringshavarna om detta i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.

- 9.3** Återköpsdagen ska infalla tidigast fyrtio (40) och senast sextio (60) Bankdagar efter den dag då meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 9.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.

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

- 9.5** Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska ha kommit Bolaget tillhanda senast tjugo (20) Bankdagar före Återköpsdagen.

## **10. FÖRTIDA INLÖSEN**

- 10.1** Lån kan innehålla villkor som medför rätt för Bolaget och/eller Fordringshavare att begära förtida inlösen av MTN. Vad som närmare gäller för sådan inlösen framgår av aktuella Slutliga Villkor.

## **11. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

### **11.1 Status**

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

### **11.2 Bolagets verksamhet och anläggningstillgångar**

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



### 11.3 Säkerställande av andra Marknadslån

Bolaget ska:

- (a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet, vare sig i form av ansvarsförbindelse eller på annat sätt, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget;
- (b) inte självt ställa säkerhet i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; samt
- (c) tillse att Koncernföretag vid eget upptagande av Marknadslån efterlever bestämmelserna enligt (a) och (b) ovan, varvid på vederbörande Koncernföretag ska tillämpas det som gäller för Bolaget (med beaktande av att Koncernföretaget får motta sådan ansvarsförbindelse som Bolaget äger lämna enligt bestämmelse (b) ovan).

### 11.4 Upptagande till handel på Reglerad Marknad

För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad åtar sig Bolaget att ansöka om detta vid Nasdaq Stockholm AB eller annan Reglerad Marknad och att vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge det relevanta Lånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

### 11.5 Tillhandahållande av Lånevillkor

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

## 12. UPPSÄGNING AV LÅN

12.1 Administrerande Institut ska (i) om så begärs skriftligen av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån (Fordringshavare ska vid begäran förete bevis om att denne är Fordringshavare aktuell Bankdag. och begäran om uppsägning kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i relevant VP-centrals avstämningsregister den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerande Institut och begäran måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån, göras gemensamt) eller (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte, skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (såsom tillämpligt) beslutar, om:

- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet:
  - (i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
  - (ii) inte varar längre än tre (3) Bankdagar;
- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges i punkt (a) ovan inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån och, om rättelse är möjlig, Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och sådan rättelse inte skett inom femton (15) Bankdagar;

- (c) (i) Väsentligt Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning, om betalningsdröjsmålet varar femton (15) Bankdagar;
- (ii) annat lån till Väsentligt Koncernföretag förklaras uppsagt till betalning i förtid till följd av en uppsägningsgrund (oavsett karaktär); eller
- (iii) Väsentligt Koncernföretag inte inom femton (15) Bankdagar efter den dag då Väsentligt Koncernföretag mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som Väsentligt Koncernföretag ställt för annans penningförpliktelse såvida inte borgensförbindelsen eller garantin stadgar längre betalningsanstånd,

under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån eller åtaganden som berörs under punkten (c)(i)-(iii), gemensamt uppgår till minst SEK hundra miljoner (100.000.000) eller motvärdet därav i annan valuta;

- (d) anläggningstillgångar som ägs av Väsentligt Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK femtio miljoner (50.000.000) eller motvärdet därav i annan valuta utmäts och sådan utmätning inte undanröjs inom trettio (30) Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet;
- (e) Väsentligt Koncernföretag ställer in sina betalningar;
- (f) Väsentligt Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion, eller liknande förfarande;
- (g) Väsentligt Koncernföretag försätts i konkurs;
- (h) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Väsentligt Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation; eller
- (i) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget är överlåtande bolag eller där Väsentligt Koncernföretag är överlåtande bolag i förhållande till ett bolag utanför Koncernen om, för det fall ett Väsentligt Koncernföretag är överlåtande bolag, det påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavarna.

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

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

**12.3** Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstituten och Fordringshavarna enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 12.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, anses känna till en uppsägningsgrund. Varken

Administrerande Institut eller Emissionsinstituterna är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 12.1 föreligger.

**12.4** Bolagets skyldigheter att lämna information enligt punkt 12.3 gäller i den mån så kan ske utan att Bolaget överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med börs eller Reglerad Marknad där Koncernföretags aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.

**12.5** Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 12.1 ska:

- (a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och
- (b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms enligt följande formel per dagen för uppsägningen av Lånet:

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

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

t = återstående löptid för aktuellt Lån, uttryckt i Dagberäkningsmetoden 30/360 för MTN utgivna i Svenska Kronor eller Norska Kronor och Faktisk/360 för MTN utgivna i EUR.

### **13. FORDRINGSHAVARMÖTE**

**13.1** Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (Fordringshavare ska vid begäran förete bevis om att denne är Fordringshavare aktuell Bankdag och begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i relevant VP-centrals avstämningsregister för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerande Institut och begäran måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än en tiondel av Justerat Lånebelopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.

**13.2** Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare och Bolaget inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 13.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnt meddelande.

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

**13.4** Kallelsen enligt punkt 13.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett

fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.

- 13.5** Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än tjugo (20) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från dagen då kallelsen avsänts. Fordringshavarmöte för flera lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 13.6** Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.
- 13.7** Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 4 (*Rätt att agera för Fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp. Administrerande Institut äger rätt att närvara och ska oavsett närvaro tillse att det vid Fordringshavarmötet finns (i) en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet eller (ii) om avstämningsregistret förs av VPS, en lista över Fordringshavare som ska närvara vid Fordringshavarmötet.
- 13.8** Vid Fordringshavarmöte äger Fordringshavare, Utgivande Institut och Administrerande Institut, deras respektive ombud och biträden, samt behöriga företrädare för Bolaget, Bolagets revisorer samt juridiska ombud, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("Röstlängd"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på Avstämningsdagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Fordringshavare ska vid begäran förete bevis om att denne var Fordringshavare aktuell Bankdag. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Administrerande Institut.
- 13.9** Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst nittio (90) procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Lånebelopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
  - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 13;
  - (c) gäldenärsbyte; och
  - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.

- 13.10** Ärenden som inte omfattas av punkt 13.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än femtio (50) procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avståenden av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 14 (*Ändringar av villkor, m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 13.11** Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst femtio (50) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 13.9 och avseende övriga ärenden tjugo (20) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller på annat sätt som framgår av punkt 13.6 (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).
- 13.12** Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 13.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 13.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut fattas i de ärenden för vilka beslutsförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte.
- 13.13** Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 13.14** En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.
- 13.15** Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 13.16** Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet, och oavsett om och hur de har röstat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som har röstat, eller Fordringshavare som inte har röstat, i ett ärende ska inte vara ansvarig för skada som utfallet av ärendet vållar andra Fordringshavare.
- 13.17** På Administrerande Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger sammanlagt belopp för samtliga MTN som ägs av Koncernföretag på sådan Bankdag som anges i punkt 13.1 samt relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av MTN. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av ett Koncernföretag.
- 13.18** Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte.

Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

#### **14. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.**

**14.1** Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.

**14.2** Bolaget och Administrerande Institutet får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.

**14.3** Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 14.1 och 14.2 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*).

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

**14.5** Ett beslut på Fordringshavarmöte om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos relevant VP-central (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 11.5.

**14.6** Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 14 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 11.5.

#### **15. PRESKRIPTION**

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

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

#### **16. MEDDELANDEN**

**16.1** Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos relevant VP-central på Avstämningsdagen före avsändandet. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.

**16.2** Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitutet på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.

**16.3** Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen

efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.

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

## **17. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.**

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

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

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

**17.4** Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, eller lagen Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrumenter (såsom tillämpligt).

## **18. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**

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

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

---

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Göteborg den 18 mars 2019

CASTELLUM AB (publ)

## 6. Mall för Slutliga Villkor

### SLUTLIGA VILLKOR

**för lån nr [•]  
under Castellum AB (publ) ("Bolaget")  
svenska MTN-program**

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den 18 mars 2019 för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. [Allmänna Villkor för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 19 mars 2019 jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU i den mån implementerat i den relevanta medlemsstaten, benämnt "Prospektdirektivet") ("Grundprospektet") för MTN-programmet.] Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats enligt artikel 5.4 i Prospektdirektivet. Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, dess tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och dess tilläggsprospekt. Grundprospektet samt tilläggsprospekt finns att tillgå på Bolagets hemsida [www\[...\]se](http://www[...]se).

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

#### ALLMÄNT

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



11. **Belopp på vilket ränta ska beräknas:** [Nominellt Belopp/[•]]
12. **Förtida inlösen:** [Investerares rätt till förtida inlösen (Put)]  
[Emittentens rätt till förtida inlösen (Call)]

## BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

13. **Fast Ränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) **Räntesats:** [•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/ [•]].
- (ii) **Ränteperiod:** [SEK/EUR: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfalldag]  
[NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om [•] månader med slutdag på en Ränteförfalldag]
- (iii) **Ränteförfalldag(ar):** [Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•]  
*(Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)*
- (iv) **Dagberäkningsmetod:** [30/360] [*Specificera*]
- (v) **Riskfaktorer:** I enlighet med riskfaktor med rubrik [*"infoga rubriken på relevant riskfaktor"*] i Grundprospektet.
14. **Rörlig Ränta (FRN):** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
*(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) **Räntebas:** [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR]  
[Den [första/sista] kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR] och [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR].]
- (ii) **Räntebasmarginal:** [+/-][•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
- (iii) **Räntebestämningdag:** [Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [•]
- (iv) **Ränteperiod:** [SEK/EUR: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfalldag.]  
[NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfalldag]
- (v) **Ränteförfalldag(ar):** Sista dagen i varje Ränteperiod, [den [•], den [•], den [•] och den [•],] första gången den [•] och sista gången [den [•]/på Återbetalningsdagen] dock att om sådan dag inte är Bankdag ska såsom Ränteförfalldag anses närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i

- vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag.
- (vi) Dagberäkningsmetod: [Faktiskt/360] [Specificera]
- (vii) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktor med rubrik [”*infoga rubriken på relevant riskfaktor*”] i Grundprospektet.

## ÅTERBETALNING

15. **MTN med förtida lösenmöjligheter for Bolaget:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) **Villkor för förtida lösen:** [Specificera detaljer]
16. **MTN med förtida lösenmöjligheter för Fordringshavare:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) **Villkor för förtida inlösen:** [Specificera detaljer]
17. **Belopp till vilket MTN ska återbetalas på Återbetalningsdagen:** [•] % av [Nominellt Belopp/[•]]

## ÖVRIGT

18. **Upptagande till handel på Reglerad Marknad:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Reglerad Marknad: [Nasdaq Stockholm/Specificera annan Reglerad Marknad]
- (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagande till handel: [•]
- (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: [•]
- (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel: [•]
19. **Intressen:** [Specificera/Ej tillämpligt]  
(*Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas*)
20. **Kreditbetyg för Lån:** [Specificera/Ej tillämpligt]
21. **Beslut till grund för upptagande av emissionen:** [Ej tillämpligt/I enlighet med Grundprospektet/Beslut avseende detta Lån fattades den [*infoga datum*]/Specificera]  
(*Om beslut avseende emissioner under MTN-programmet är beskrivet i Grundprospektet och denna emission är täckt av sådant beslut ska “Ej tillämpligt” användas*)

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 22. | <b>Annand begränsning av samtycke till användning av Grundprospekt:</b>  | [Specificera/Ej tillämpligt]   |
| 23. | <b>Försäljning av MTN till icke professionella investerare inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES)</b> | [Ej tillämpligt/Tillämpligt]   |
| 24. | <b>Utgivande Institut:</b>   | [Specificera [Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]] |
|     | (ii) för tranch [•]:   | [Specificera [Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]] |
|     | [(iii) för tranch [•] ( <i>ange tidigare trancher</i> ):   | [Specificera [Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]] |
| 25. | <b>Administrerande Institut:</b>   | [Specificera [Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]] |
| 26. | <b>Betalnings- och depåombud (IPA):</b>  | [För MTN i SEK eller EUR: Ej tillämplig]   |
|     |  | [För MTN i NOK: Utsedd IPA under MTN-programmet, [Nordea Bank Abp, filial i Norge]]  |
| 27. | <b>ISIN:</b>   | [SE[•]]/[NO[•]]  |

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

Göteborg den [datum]

**CASTELLUM AB (publ)**

## 7. Upptagande till handel på reglerad marknad samt clearing och avveckling

Skuldebrev som ges ut under MTN-programmet kan komma att upptas till handel på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad i samband med lånens upptagande. MTN emitterade i svenska kronor och euro ansluts till Euroclear Swedens kontobaserade system, och MTN emitterade i norska kronor ansluts till VPS kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel i MTN såväl som betalningar av ränta och återbetalning av kapitalbelopp sker genom respektive VP-central.

Innehavare till MTN är den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller berättigad att i andra fall ta emot betalning under MTN.

## 8. Beskrivning av Bolaget och Koncernen

### Bolagets historik och utveckling

Bolagets firma är Castellum AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556475-5550. Bolaget är ett publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 24 september 1993 med uppdrag att förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper. Castellum har varit börsnoterat sedan 23 maj 1997. Styrelsen har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborgs kommun där Castellums huvudkontor är beläget.

Verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och Castellum står under svensk jurisdiktion. När Castellum eller något av dess Koncernbolag agerar utanför Sveriges gränser styrs den aktuella handlingen och Koncernens verksamhet även av de lagar och riktlinjer som råder i det aktuella landet.

Castellum är idag ett av de på Nasdaq Stockholm Large Cap större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgick per 31 december 2018 till ca 89 miljarder kronor och utgörs av kommersiella lokaler. Castellum bedriver huvuddelen av sin verksamhet genom helägda Koncernbolag. Aktierna i Koncernbolagen utgör, tillsammans med långfristiga fordringar i form av reverser utfärdade av Koncernbolag vilka i huvudsak säkerställts via pantbrev, i allt väsentligt Castellums tillgångar. Castellum är beroende av dessa Koncernbolags förmåga att betala ränta och lämna utdelningar till Castellum.

Bolagets adress:  
Castellum AB (publ)  
Östra Hamngatan 16  
Box 2269, SE 403 14 Göteborg

Bolagets kontaktuppgifter:  
Tel: +46 (0)31 60 74 00  
Fax: +46 (0)31 13 17 55  
E-post: [info@castellum.se](mailto:info@castellum.se)  
Hemsida: [www.castellum.se](http://www.castellum.se)

Bolagets LEI-nummer:  
549300GU5OHTRIT5IY68

### Affärsidé och övergripande mål

#### Affärsidé

Castellums affärsidé är att genom verklig närhet till kund, innovation och kompetens, skapa framgångsrika och hållbara arbetsplatser i nordiska tillväxtregioner.

#### Övergripande mål

Castellums övergripande mål är att kassaflödet, dvs förvaltningsresultat per aktie, ska ha en årlig tillväxt om 10%.

### Strategi för finansiering

Castellums strategi för finansiering ska stödja verksamheten och hantera koncernens finansiella risker, samtidigt som den ska verka för ett öppet och transparent klimat. Castellums finansstrategi kan sammanfattas i fem hörnstenar; diversifiering, likviditet, styrka, transparens och flexibilitet.

#### Kapitalstruktur

Castellum ska ha låg finansiell risk. De valda riskmåten är belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Belåningsgraden ska varaktigt ej överstiga 50% och räntetäckningsgraden ska vara minst 200%. Förvärv och överlåtelse av egna aktier kan ske för att anpassa Castellums kapitalstruktur till Castellums kapitalbehov och som likvid eller för finansiering av investeringar. Handel med egna aktier får ej ske i kortsiktigt vinstyfte.

#### Utdelning

Minst 50% av förvaltningsresultat före skatt ska delas ut, med hänsyn till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och övrig ställning.

## Aktie- och kreditmarknaden

Castellum ska verka för att Bolagets aktie ger en konkurrenskraftig totalavkastning i förhållande till risk samt hög likviditet. Allt agerande ska utgå från ett långsiktigt perspektiv och Bolaget ska ha en frekvent, öppen och rättvisande redovisning till aktieägare, kapital- och kreditmarknaden samt till media, dock utan att enskild affärsrelation exponeras. Långsiktigt ska Castellum vara ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

Årsstämman 2018 beslutade om att bemyndiga styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier. Sådan nyemission får ske i syfte att helt eller delvis kunna finansiera eventuella framtida fastighetsinvesteringar och/eller förvärv av fastighetsbolag/-rörelse genom att emittera aktier som likvid i samband med avtal om förvärv alternativt att anskaffa kapital till sådana investeringar och/eller förvärv.

Stämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma förvärva och överlåta egna aktier. Sådana förvärv och överlåtelser får ske i syfte att justera bolagets kapitalstruktur samt för att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar och/eller förvärv av fastighetsbolag/-rörelse.

## Kreditrating

Per datum för detta Grundprospekts godkännande har Castellum ett kreditbetyg ("Rating") om "Baa3" med positiva utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's Investors Service ("Moody's"). Moody's är etablerat inom EU innan 7 juni 2010 och har registrerats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut. Lån utgivna under Castellums MTN-program kan utges med eller utan specifik rating. Om ett lån åsätts en rating så kan den komma att avvika från ovan angivna Rating. Det framgår av respektive låns Slutliga Villkor om lånet ifråga har åsatts en rating. En rating utgör ingen rekommendation om köp, försäljning eller innehav av värdepapper, och ratingen kan när som helst komma att justeras eller dras tillbaka. Det är vars och ens skyldighet att inhämta information om aktuell Rating då den kan vara föremål för ändring.

Nedanstående tabell visar Moody's kreditbetygsskala för långfristig upplåning. Betyget Aaa är högsta betyg och innebär minimal kreditrisk, medan betyget C innebär en mycket stor kreditrisk där ett bolag vanligtvis ställt in sina betalningar och där chansen är liten att en investerare får tillbaka sin investering.

Moody's	
Aaa	"Investment Grade"
Aa1	
Aa2	
Aa3	
A1	
A2	
A3	
Baa1	
Baa2	
Baa3	
Ba1	"Non-investment Grade"
Ba2	
Ba3	
B1	
B2	
B3	
Caa1	
Caa2	
Caa3	
Ca	
C	

## Låg operationell risk

Castellums fastighetsbestånd har en geografisk spridning till tillväxtregioner i Sverige, Danmark och Finland och ska innehålla olika typer av kommersiella lokaler. Risken inom kundstocken ska hållas låg genom spridning på branscher, avtalslängd och avtalsstorlek.

## Strategi för fastighetsbeståndet och dess förvaltning

### Utveckling av kommersiella fastigheter i tillväxtregioner

Fastighetsbeståndet finns i tillväxtregioner i Sverige, Danmark och Finland. Detta tillsammans med rationell förvaltning och hög närvaro i marknaden ger goda affärsmöjligheter. Fastighetsbeståndet ska bestå av kommersiella fastigheter med generella, flexibla lokaler för kontor, lager/logistik och samhällsfastigheter. Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde, vilket tillsammans med en låg finansiell risk ger förutsättningar för en god värdetillväxt i bolaget samtidigt som aktieägarna kan erbjudas en konkurrenskraftig utdelning. För att förbättra kassaflödet och kvalitén ska fastighetsbeståndet ständigt förädlas och utvecklas. Castellum ska fortsätta

växa med kundernas efterfrågan, främst genom ny-, till-, och ombyggnation, men också genom förvärv. I syfte att nå målet om 10% tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie ska årligen netto-investeras för cirka 5% av fastighetsvärdet, vilket för närvarande motsvarar ca 4 500 Mkr. Alla investeringar skall bidra till tillväxtmålet i förvaltningsresultatet inom 3 år och ha en värdepotential om minst 10%. Investeringar finansieras normalt med internt genererade medel och extern lånefinansiering från banker respektive penning- och kapitalmarknaden. Försäljning av fastigheter ska ske när det är affärsmässigt motiverat.

#### **Fastighetsvärde per kategori (per 181231)**

<b>Kontor:</b>	<b>47 %</b>
<b>Samhällsfastigheter:</b>	<b>23%</b>
<b>Lager/logistik:</b>	<b>15 %</b>
<b>Handel:</b>	<b>8%</b>
<b>Projekt och mark:</b>	<b>5%</b>
<b>Lätt industri:</b>	<b>2%</b>

#### **Fastighetsvärde per region (per 181231)**

<b>Stockholm:</b>	<b>30 %</b>
<b>Mitt:</b>	<b>22 %</b>
<b>Väst:</b>	<b>22 %</b>
<b>Öresund:</b>	<b>19 %</b>
<b>Norr:</b>	<b>6 %</b>
<b>Finland:</b>	<b>1 %</b>

#### **Kundfokus genom lokal närvaro**

Castellum ska leverera service och förvaltning via en decentraliserad organisation med stark lokal närvaro. Affärsbesluten ska fattas lokalt, där affären finns, med korta beslutsvägar och snabba besked. Förvaltningen ska skötas med i huvudsak egna medarbetare. Castellums medarbetare ska vara kunniga och engagerade, vilket skapas genom att Koncernen ska vara en attraktiv arbetsplats med goda utvecklingsmöjligheter. För att utveckla såväl Koncernen och kundrelationerna ska kund- och medarbetarnöjdhet kontinuerligt mätas och vara på en hög nivå.

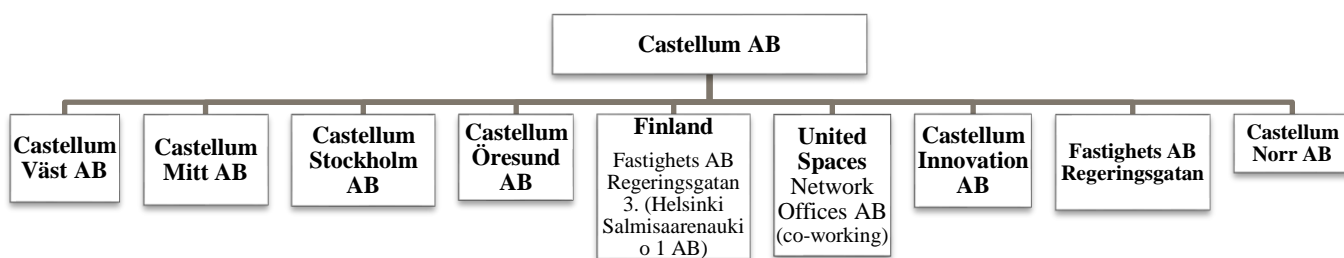
#### **Hållbarhetsstrategi**

Castellum ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa och en viktig aktör i att bygga ett hållbart samhälle. Hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i verksamheten och ge konkreta resultat. Arbetet ska prägla hela verksamheten, såväl ägande, förvaltning och utveckling av fastighetsportföljen, som kundrelationer, medarbetare och finansiering.

#### **Koncernstruktur**

Nedan framgår Koncernen i vilken Castellum ingår. Castellum har samlat hela koncernen under det gemensamma varumärket Castellum och skapat en struktur för verksamheten med fem regioner; Väst, Stockholm-Norr, Mitt, Öresund och Finland. Förvaltningen Gävle hanteras operativt inom Region Stockholm-Norr (jfr. ”Castellum Stockholm AB” i nedanstående organisationsstruktur)

#### **CASTELLUMKONCERNEN**



## Koncernledning och styrelse

### Koncernledning

I koncernledningen ingår verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, Investeringsdirektör<sup>(7)</sup>, kommunikationsdirektören, HR-chefen, Chef logistik i Castellum AB (publ), samt de verkställande direktörerna i regionerna. Varje person i koncernledningen har sitt eget ansvarsområde. Koncernledningens adress är samma som för Bolaget. Koncernledningen utgörs vid dagen för detta Grundprospekts upprättande av:

Namn	Födelseår	Ledande befattningshavare sedan	Befattning
Henrik Saxborn	1964	2006 <sup>(1)</sup>	Verkställande direktör för Castellum
Ulrika Danielsson	1972	2006 <sup>(2)</sup>	Ekonomi- och finansdirektör för Castellum
Stefan Bergström	1963	2019	t.f Verkställande direktör för Region Stockholm
Hans Sahlin	1968	2019 <sup>(3)</sup>	Chef Logistik
Olof Gertz	1963	2018 <sup>(4)</sup>	HR-chef för Castellum
Anna-Karin Nyman	1983	2018	Kommunikationsdirektör för Castellum
Mariette Hilmersson	1971	2018 <sup>(5)</sup>	Verkställande direktör för Region Väst
Per Gawelin	1978	2018 <sup>(6)</sup>	Verkställande direktör för Region Mitt
Ola Orsmark	1971	2014	Verkställande direktör för Region Öresund

(1) Verkställande direktör sedan 2013.

(2) Ekonomi- och finansdirektör sedan 2014.

(3) Tidigare Verksamhetsutvecklare sedan 2018

(4) Tillträdde som t.f. HR-chef den 1 februari 2018.

(5) Tillträdde den 1 februari 2018.

(6) Verkställande direktör för Region Mitt sedan den 1 januari 2018.

(7) Carola Lavén tillträder senast den 1 augusti 2019 som Investeringsdirektör och vice VD

Ingen av de ovan angivna personerna har något intresse som kan stå i strid med Bolagets.

### Styrelse

Castellums styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Styrelseledamöter väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Styrelsens adress är samma som för Bolaget. Styrelsen utgörs vid dagen för detta Grundprospekts upprättande av följande sju ordinarie ledamöter:

Namn	Födelseår	Styrelseledamot sedan	Befattning	Andra pågående uppdrag
Charlotte Strömberg	1959	2012	Styrelseordförande	Styrelseledamot i Clas Ohlson AB (publ), Kinnevik AB (publ), Skanska AB (publ) och Sofina S.A. Ledamot i Aktiemarknadsnämnden
Per Berggren	1959	2007	Styrelseledamot	Styrelseledamot i Fasticon Kompetens Holding AB, Slättö Förvaltning AB, och SSM Holding AB
Anna-Karin Hatt <sup>(1)</sup>	1972	2015	Styrelseledamot	VD i Almega AB. Styrelseledamot i Alecta, Almega AB, TRR Trygghetsrådet, Trygghetsfonden TSL och forskningsinstitutet Ratio samt ledamot i insynsrådet för Universitetskanslersämbetet.
Christer Jacobsson	1946	2006	Styrelseledamot	Egen verksamhet i Bergsrådet Kapital AB. Styrelseledamot i Global Challenges Foundation.
Nina Linander	1959	2014	Styrelseledamot	Styrelseordförande i AWA Holding AB. Styrelseledamot i Industrivärden AB (publ), Skanska AB (publ), Telia Company AB (publ) och OneMed AB.
Johan Skoglund	1962	2010	Styrelseledamot	VD och koncernchef JM AB (publ). Styrelseledamot i Infranord AB, Mentor Sverige och Svenskt Näringsliv
Christina Karlsson Kazeem	1965	2016	Styrelseledamot	Styrelseledamot i Tempest Security AB.

(1) Tillträder tjänst som VD för LRF den 1:a augusti 2019, Avgår som VD i Almega AB

Ingen av de ovan angivna personerna har något intresse som kan stå i strid med Bolagets.



## Externa revisorer

Castellums revisorer väljs av årsstämman för en period om ett år. På årsstämman 2018 valdes revisionsfirman Deloitte med huvudansvarig revisor Hans Warén (f. 1964) som bolagets revisor för ytterligare en period om ett år.

Revisorernas adresser och kontaktuppgifter:

Deloitte  
Södra Hamngatan 53, Box 33, 401 20 Göteborg  
Tel +46 75 246 43 00

[www.deloitte.com/se](http://www.deloitte.com/se)

## Större aktieägare

Per 2018-12-31 hade Castellum ca 44 400 aktieägare, varav andelen registrerade aktier i utlandet vid samma tidpunkt uppgick till 55%. Två utländska ägare har innehav om minst 5%, Stichting Pensioensfonds ABP och Blackrock. Castellum har inga direktregistrerade aktieägare med ett innehav överstigande 10%. Ingen person utövar såvitt Bolaget känner till någon direkt eller indirekt kontroll över bolaget. Såvitt Castellum känner till finns det inga avtal eller motsvarande överenskommelser mellan aktieägare i Castellum som kan leda till en förändring av kontrollen i Bolaget.

## Väsentliga händelser och förändringar

### Information om tendenser

IFRS 16 Leasing antogs 2017 med ikraftträdande 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Castellums intäkter genereras i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare i IFRS 16. Castellum kommer att börja tillämpa standarden fr.o.m. 1 januari 2019 och således sker ingen retroaktiv tillämpning, dvs tillämpning av den förenklade metoden där nyttjanderättens redovisade värde baseras på motsvarande värde för leasingkulden vid övergångstidpunkten. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. Castellum är leasetagare avseende främst tomträttsavtal, vilket medför att redovisningen förändras från och med 2019. Förändringen får ingen påverkan på resultatet, men däremot sker förflyttning inom resultaträkningen där tomträttsavgälden istället för att redovisas som en fastighetskostnad kommer redovisas som en finansiell post i anslutning till finansnettot och uppskattas vara 15 Mkr. Vidare kommer balansräkningen påverkas genom att nuvärdet av framtida tomträttsavgälder ska redovisas som en tillgång respektive skuld. Per 1 januari 2019 bedöms skulden och tillgången uppgå till ca 480 Mkr. Utöver tomträttsavtal är Castellum leasetagare endast i begränsad omfattning, vilket inte kommer påverka resultat- och balansräkning. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Castellums resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

### Väsentliga förändringar

Inga väsentliga förändringar vad gäller Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden har inträffat sedan 31 december 2018.

### Väsentliga händelser

Castellum genomförde den 18 januari 2019 en bytesaffär med Fastighetsaktiebolaget Liliom där Castellum förvärvade sex fastigheter i Linköping samt sålde tjugo fastigheter i Sundsvall. Till- respektive frånträde sker 1 mars 2019.

Castellum offentliggjorde den 22 januari 2019 att Carola Lavén anställts som ny investeringsdirektör och vice verkställande direktör i Castellum AB. Hon kommer ingå i koncernledningen och tillträder sin tjänst senast 1 augusti 2019

Castellum offentliggjorde den 29 januari 2019 förvärvet av co-working bolaget United Spaces för 200 Mkr.

Castellum offentliggjorde den 22 februari 2019 två transaktioner, varav en försäljning av fastigheter vid området Boländerna i Uppsala om 678 Mkr samt ett förvärv av två fastigheter vid området Lilla Bommen i Göteborg om 867 Mkr.

## Väsentliga avtal

Bolaget har inte ingått något avtal av större betydelse som inte ingår i den löpande affärsverksamheten och som kan leda till att ett företag inom Koncernen tilldelas en rättighet eller åläggs en skyldighet som väsentligt kan påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina förpliktelser gentemot innehavarna av de värdepapper som emitterats.

## Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget är inte part och har inte under de senaste tolv månaderna varit part i några rättsliga förfaranden, förlikningsförfaranden eller skattetvister, som haft eller skulle kunna medföra betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till något rättsligt förfarande, förlikningsförfarande eller skattetvist, som skulle kunna uppkomma och som skulle kunna medföra betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

---

## 9. Historisk finansiell information

Räkenskaperna för de två senaste räkenskapsåren för Bolaget och dess koncern är införlivade i detta Grundprospekt via hänvisning (se vidare avsnittet 10 ”Handlingar som införlivats genom hänvisning”). De införlivade handlingarna ska läsas som en del av Grundprospektet. Samtliga rapporter finns att tillgå i sin helhet på Bolagets webbsida, [www.castellum.se](http://www.castellum.se).

Bolagets årsredovisningar för 2017 samt 2018 är reviderade av revisionsbolaget Deloitte. Revisionsberättelserna följer standardutformningen och innehåller inga anmärkningar.

Årsredovisningarna är upprättade enligt de av EU antagna IFRS standarderna. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster. Årsredovisning och koncernredovisning har varit föremål för revision av Bolagets revisorer.

### Definitioner och ändamålsbeskrivning av alternativa finansiella mått

Bolaget presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. I nedanstående sammanställning presenteras vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av Bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

#### **Belåningsgrad**

Castellum använder sig av det alternativa nyckeltalet belåningsgrad. Belåningsgrad är ett nyckeltal som Castellum betraktar som relevant för investerare som vill bedöma möjlighet till utdelning, att genomföra strategiska investeringar samt bedöma koncernens möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden. Castellum definierar nyckeltalet enligt följande; räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdade fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdade fastigheter.

#### **Förvaltningsresultat**

Förvaltningsresultat är ett mått som Castellum betraktar som relevant för investerare som vill bedöma kassaflödesgenereringen från den löpande förvaltningen. Förvaltningsresultatet utgör även basen för vad som årligen ska delas ut till aktieägarna – minst 50 % av förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet beräknas enligt följande; redovisat resultat med återläggning av förvärvs- och omstruktureringkostnader, omvärdering resultat stegvis förvärv, värdeförändringar samt skatt i såväl koncern som joint venture.

#### **Nettoinvesteringar**

Castellum har som ett övergripande mål att uppnå 10 % tillväxt i förvaltningsresultatet kr/aktie. För att nå detta övergripande mål ska Castellum årligen nettoinvestera för minst 5 % av fastighetsvärdet. Castellum anser att måttet nettoinvesteringar är relevant för investerare som vill bedöma koncernens möjlighet att uppnå målsättningen avseende tillväxt i förvaltningsresultatet. Castellums definition av nettoinvesteringar avser förvärv jämte ny-, till- och ombyggnation med avdrag för försäljningar.

#### **Räntetäckningsgrad**

Castellum använder sig av det alternativa nyckeltalet räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Castellum betraktar som relevant för investerare som vill bedöma koncernens möjlighet att genomföra strategiska investeringar samt bedöma koncernens möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden. Castellum definierar nyckeltalet enligt följande; förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto och förvaltningsresultat i joint venture i procent av räntenetto.

### **Överskottsgrad**

Castellum använder sig av det alternativa nyckeltalet överskottsgrad. Överskottsgrad definieras som driftsöverskott i procent av hyresintäkter. Castellum betraktar överskottsgraden som relevant då det visar fastigheternas driftsnettomarginal.

### **Långsiktigt substansvärde – EPRA NAV**

Castellum använder sig av det alternativa nyckeltalet långsiktigt substansvärde. Långsiktigt substansvärde definieras som redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Castellum betraktar nyckeltalet långsiktigt substansvärde som relevant då det är det samlade kapital som Bolaget förvaltar åt sina ägare.

### **Aktuellt substansvärde – EPRA NNAV**

Castellum använder sig av det alternativa nyckeltalet aktuellt substansvärde. Aktuellt substansvärde definieras som redovisat eget kapital enligt balansräkningen, justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt. Castellum betraktar nyckeltalet aktuellt substansvärde som relevant då det är det samlade kapital som Bolaget förvaltar åt sina ägare.

### **Avkastning eget kapital**

Avkastning eget kapital definieras som resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten. Avkastning eget kapital är ett nyckeltal som Castellum betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i koncernen.

### **Avkastning totalt kapital**

Avkastning på totalt kapital definieras som resultat före skatt med återläggning av finansnetto samt värdeförändring derivat i procent av under året genomsnittligt totalt kapital. Vid delårsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten. Avkastning totalt kapital är ett nyckeltal som Castellum betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i koncernen.

### **Avkastning aktuellt substansvärde**

Avkastning aktuellt substansvärde definieras som resultat efter skatt i procent av ingående aktuellt substansvärde, men med verklig uppskjuten skatt istället för nominell skatt. Vid delårsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten. Avkastning på aktuellt substansvärde är ett nyckeltal som Castellum betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det samlade kapital som Bolaget förvaltar åt sina ägare.

### **Avkastning långsiktigt substansvärde**

Avkastning långsiktigt substansvärde definieras som resultat efter skatt med återläggning av värdeförändring derivat samt uppskjuten skatt i procent av ingående långsiktigt substansvärde. Vid delårsboks slut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten. Avkastning långsiktigt substansvärde är ett nyckeltal som Castellum betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det samlade kapital som Bolaget förvaltar åt sina ägare.

---

## 10. Handlingar som införlivats genom hänvisning

Nedanstående hänvisningar refererar till information om Bolaget som, i sin helhet, utgör en del av detta Grundprospekt. De delar i nedan angivna dokument som inte införlivas genom hänvisning finns antingen återgivna i prospektet eller saknar enligt gällande prospektförordning relevans för upprättandet av ett Grundprospekt. Informationen har tidigare offentliggjorts, granskats av revisorer och inlämnats till Finansinspektionen.

<b>Årsredovisning 2017</b>	<b>Sida</b>
Resultat- och balansräkning	117-118
Kassaflödesanalys	122
Redovisningsprinciper och noter	123-137
Finansiella nyckeltal	114-115
Revisionsberättelse	141-144
Definitioner	175

<b>Årsredovisning 2018</b>	<b>Sida</b>
Resultat- och balansräkning	126-127
Kassaflödesanalys	131
Redovisningsprinciper och noter	132-147
Finansiella nyckeltal	123-124
Revisionsberättelse	151-154
Definitioner	208

**Allmänna Villkor och Mall för Slutliga Villkor**  
För att underlätta utökningar av Lån utgivna under tidigare prospekt införlivas (i) Allmänna Villkor av den 21 augusti 2017, samt (ii) den Mall för Slutliga Villkor som publicerats i Bolagets grundprospekt registrerat den 21 augusti 2017 respektive 21 augusti 2018.

Länkar till införlivade handlingar:

[https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/Castellum\\_arsredovisning\\_2017.pdf](https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/Castellum_arsredovisning_2017.pdf)

[https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/Castellum\\_AR\\_2018.pdf](https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/Castellum_AR_2018.pdf)

<https://www.castellum.se/investor-relations/finansiering/mtn-program/>

## 11. Tillgängliga handlingar

Kopior av följande handlingar tillhandahålls/uppvisas på begäran under Grundprospektets giltighetstid hos Bolaget på Östra Hamngatan 16, Göteborg:

- bolagsordning,
- samtliga dokument som – genom hänvisning – ingår i Grundprospektet,
- årsredovisningar som Bolaget offentliggjort under 2017 och 2018 (*historisk finansiell information för de två senaste räkenskapsåren före det år som Grundprospektet omfattar*),
- Grundprospekt, och
- beslut från Finansinspektionen att godkänna detta prospekt.

Historisk finansiell information, Grundprospekt och bolagsordning återfinns även på Bolagets hemsida [www.castellum.se](http://www.castellum.se) eller kan erhållas av Bolaget i pappersformat. Vidare finns även Dotterbolagens historiska finansiella information tillgänglig i elektroniskt format på Bolagets hemsida.

## 12. Tillägg till Grundprospektet

Varje ny omständighet av betydelse, sakfel eller förbiseende som kan påverka bedömningen av de skuldebrev som omfattas av Grundprospektet och som inträffar eller uppmärksammas efter det att Grundprospektet har offentliggjorts ska tas in eller rättas till av Bolaget i ett tillägg till Grundprospektet. Eventuella tillägg till Grundprospektet ska godkännas av Finansinspektionen och därefter offentliggöras.

---

## 13. Adresser och kontaktuppgifter

### Emittent

---

**Castellum AB (publ)**

Östra Hamngatan 16, Box 2269, SE 403 14 Göteborg  
www.castellum.se

Tel 031-60 74 00  
Fax 031-13 17 55

### Central värdepappersförvarare

---

**Euroclear Sweden AB**

Klarabergsviadukten 63, Box 191, 101 23 Stockholm  
www.euroclear.com/sv.html

Tel 08-402 90 00

Verdipapirsentralen ASA

Postboks 4, 0051 Oslo

www.vps.no

Tel +47 22 63 53 00

### Revisorer

---

**Deloitte**

Södra Hamngatan 53, Box 33, 401 20 Göteborg  
www.deloitte.com/se

Tel +46 75 246 43 00

### Ledarbank

---

**Nordea Bank Abp, filial i Sverige**

Debt Capital Markets

Smålandsgatan 17, 105 71 Stockholm

www.nordea.se

Tel +46 10 156 93 61

### Emissionsinstitut för köp och försäljning

---

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

Norrmalmstorg 1, Box 7523, 103 92 Stockholm

Stockholm

Köpenhamn

Tel 08-568 80 77

Tel +45(0) 45 14 32 46

**Nordea Bank Abp, filial i Sverige**

Debt Capital Markets

Smålandsgatan 17, 105 71 Stockholm

Tel 08-614 85 00

**Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)**

Large Corporates and Financial Institutions

Kungsträdgårdsgatan 8, 106 40 Stockholm

www.seb.se

Tel 08-506 232 19

Tel 08-506 232 20

Tel 08-506 230 82

**Svenska Handelsbanken AB (publ)**

Handelsbanken Capital Markets

Blasieholmstorg 11, 106 70 Stockholm

*Handelsbanken penningmarknadsbord*

Stockholm:

Tel 08-463 46 09

Göteborg:

Tel 08-463 46 50

Tel 031-743 32 10

Malmö:

Tel 040-24 39 50

Gävle:

Tel 026-17 20 80

Linköping:

Tel 013-28 91 60

Regionbanken Stockholm:

Tel 08-701 28 80

Umeå:

Tel 090-15 45 80

**Swedbank AB (publ)**

Large Corporates & Institutions

105 34 Stockholm

MTN-Desk

Tel 08-700 99 85