



DIÖS FASTIGHETER AB (publ)

FÖRETAGSCERTIFIKATPROGRAM
om SEK 2 000 000 000

Ledarbank

Handelsbanken Capital Markets

Emissionsinstitut

Handelsbanken Capital Markets

Swedbank

Issuing and Paying Agent

Handelsbanken Capital Markets

Distribution av denna informationsbroschyr och försäljning av företagscertifikat kan i vissa länder vara begränsade av lag. Innehavare av informationsbroschyren och/eller företagscertifikat måste därför informera sig om och iaktta eventuella restriktioner.

FÖRETAGSCERTIFIKATPROGRAM OM SEK 2 000 000 000

VILLKOR I SAMMANDRAG OCH ÖVRIG INFORMATION

Låntagare:	Diös Fastigheter AB (publ) (org nr 556501-1771) ("Bolaget").
Emissionsinstitut:	Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ).
Issuing and Paying Agent:	Svenska Handelsbanken AB (publ).
Rambelopp:	Det högsta sammanlagda nominella belopp av företagscertifikat som vid någon tidpunkt får vara utestående är SEK 2 000 000 000 eller motsvärdet därav i EUR.
Valörer:	Nominellt SEK 1 000 000 eller EUR 100 000 eller i båda fallen hela multiplar därav.
Löptid:	Minst en (1) dag men kortare än ett (1) år.
Räntevillkor:	Företagscertifikaten utges som diskonteringspapper dvs att de löper utan kupong. Företagscertifikaten emitteras till ett belopp understigande, lika med eller överstigande det nominella värdet av företagscertifikatet. Avkastningen på företagscertifikatet är skillnaden mellan emissionspriset och nominellt belopp som återbetalas på förfalldagen.
Form av värdepapper samt identifiering:	<p>Företagscertifikaten utges i dematerialiserad form och ansluts till Euroclear Sweden ABs ("Euroclear Sweden") kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas.</p> <p>Varje företagscertifikat med samma förfalldatum åsätts från Euroclear Sweden ett internationellt nummer för värdepappersidentifiering, ISIN (International Securities Identification Number). Företagscertifikat ska för fordringshavares räkning registreras hos Euroclear Sweden på VP-konto.</p>
Marknad:	<p>Emissionsinstitutet utbjuder, för Bolagets räkning, företagscertifikat för placering på penningmarknaden och upprätthåller andrahandsmarknad i företagscertifikaten genom att vara beredda att ange köpräntor och, när så är möjligt, säljräntor.</p> <p>Emissionsinstitutet upprätthåller marknad i företagscertifikaten så länge de bedömer att företagscertifikaten och av andra företag utgivna företagscertifikat kan placeras till normala marknadsvillkor.</p> <p>Marknadspriset på företagscertifikat är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid och kreditrisken på Bolaget.</p>
Avgifter etc.:	Avgifter, kommission och andra kostnader för köp av företagscertifikat fastställs vid köp och försäljning av företagscertifikatet.
Särskilda åtaganden:	Bolaget ställer ej säkerhet för sin upplåning under detta företagscertifikatprogram. Med anledning härav har Bolaget förbundit sig att inte ställa säkerhet för annat penningmarknadslån eller liknande lån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget.
Åtagande om likviditetsfaciliteter:	Bolaget åtar sig att, gentemot Emissionsinstitutet, ha tillgängliga likviditetsfaciliteter från bank, som till utnyttjad del, både vad gäller löptid och sammanlagt nominellt belopp, minst motsvarar utestående Företagscertifikat.
Företagscertifikatets status	Företagscertifikat är icke säkerställda förpliktelser och ska i förmånsrätts-hänseende vara jämställda (<i>pari passu</i>) med Bolagets övriga icke säkerställda, oprioriterade skulder.
Risker:	Ett antal faktorer påverkar och kan komma att påverka verksamheten i Bolaget liksom de företagscertifikat som ges ut under företagscertifikatprogrammet. Risker föreligger dels beträffande förhållanden som har anknytning till Bolaget och till de företagscertifikat som ges ut under företagscertifikatprogrammet, dels beträffande omständigheter utanför

Bolagets kontroll såsom förekomsten av en effektiv sekundärmarknad, stabiliteten i det aktuella systemet för clearing och avveckling samt den ekonomiska situationen och utvecklingen av densamma i omvärlden.

Risker förenade med Bolagets verksamhet hänför sig huvudsakligen till kredit- och marknadsrisker, men det finns även andra risker såsom operativa risker och likviditetsrisker.

Kreditrisken avser risken att Bolaget inte kan uppfylla sina betalningsförpliktelser. Marknadsrisken definieras som risker som har sitt ursprung i förändringar av räntekurser, växelkurser samt priset på Bolagets tillgångar och därför leder till en minskning av värdet av tillgångar och skulder. Likviditetsrisk avser risken att endast kunna fullgöra likviditetsåtaganden till ökad kostnad eller i värsta fall inte alls. Operativa risker avser vidare risker kopplade till fel och brister i produkter och tjänster, bristfällig intern kontroll, oklara ansvarsförhållanden, bristfälliga tekniska system, olika former av brottsliga angrepp eller bristande beredskap inför störningar.

Fordringshavare har inte någon säkerhet i Bolagets tillgångar under löptiden, i händelse av Bolagets obestånd kommer fordringshavare att vara oprioriterad borgenär.

Vissa av de förekommande riskerna är hänförliga till företagscertifikat i allmänhet och omständigheter utanför Bolagets kontroll såsom förekomsten av en effektiv sekundärmarknad, stabiliteten i det aktuella systemet för clearing och avveckling samt den ekonomiska situationen och utvecklingen av densamma i Norden och i omvärlden i stort.

Ansvar för bedömningen och utfallet av en investering i företagscertifikat vilar på investeraren. Varje investerare måste, med beaktande av sin egen finansiella situation, bedöma lämpligheten av en investering i företagscertifikat.

Ovanstående är endast en kortfattad redogörelse av vissa risker och utgör inte en fullständig redogörelse av riskfaktorer som är hänförliga till företagscertifikat utgivna under företagscertifikatprogrammet.

Rating: Bolaget har inte ansökt om rating (kreditvärdighetsbetyg) för företagscertifikatprogrammet.

Information: Mer information om Bolaget samt tillgång till senast publicerade årsredovisning, delårsrapporter och annan finansiell information kan erhållas via dess hemsida: www.dios.se

Härutöver hänvisas till omstående "Allmänna Villkor för företagscertifikat" som återges nedan.

Bolaget har vidtagit alla försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i informationsbroschyren, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Östersund den 17 november 2017
DIÖS FASTIGHETER AB (publ)

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR FÖRETAGSCERTIFIKAT

utgivna enligt emissionsavtal ("Emissionsavtalet") daterat den 17 november 2017 mellan Diös Fastigheter AB (publ) (org nr 556501-1771) ("Bolaget"), å ena sidan, och Svenska Handelsbanken AB (publ) ("Ledarbanken") och Swedbank AB (publ) (gemensamt kallade "Emissionsinstitutet", ettvar av dem "Emissionsinstitut"), å andra sidan, samt issuing and paying agent avtal ("IPA-avtalet") daterat den 17 november 2017 mellan Bolaget och Svenska Handelsbanken AB (publ) som issuing and paying agent ("IPA"). Emissionsavtalet och IPA-avtalet kallas nedan gemensamt "Avtalen".

1. DEFINITIONER			
1.1 Utöver ovan gjorda definitioner ska i dessa villkor ("Allmänna Villkor") följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.			
		"Nominellt Belopp"	det belopp i viss Valuta med vilket respektive Företagscertifikat ska återbetalas på Förfalldagen (vilket framgår av registrering hos Euroclear Sweden);
"Affärsdag"	dag då överenskommelse om placering av Företagscertifikat träffas mellan Bolaget och Utgivande Institut;	"Penningmarknadslån"	varje form av kortfristigt lån med en löptid om kortare än ett (1) år som säljs, förmedlas eller placeras i organiserad form eller som kan bli föremål för handel på reglerad marknad eller annan marknadsplats;
"Bankdag"	dag i Sverige som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag. Midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag;	"Rambelopp"	SEK två miljarder (2.000.000.000) utgörande högsta sammanlagt Nominellt Belopp av Företagscertifikat som vid varje tid får vara utelöpande i den mån inte annat följer av överenskommelse mellan Bolaget och Emissionsinstitutet enligt punkt 8.1 i dessa Allmänna Villkor;
"Euroclear Sweden"	Euroclear Sweden AB (org nr 556112-8074);	"SEK"	svenska kronor;
"Fordringshavare"	den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som är berättigad att i andra fall ta emot betalning enligt ett Företagscertifikat;	"STIBOR"	a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i SEK under en period jämförbar med den relevanta perioden; eller b) om ingen räntesats anges enligt punkt a) den räntesats som enligt Ledarbankens skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK hos affärsbanker på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta perioden;
"Företagscertifikat"	ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Bolaget i enlighet med Avtalen och dessa Allmänna Villkor och med "Företagscertifikaten" avses samtliga Företagscertifikat som har samma Förfalldag;	"Utgivande Institut"	det Emissionsinstitut, genom vilket visst Företagscertifikat ska utgivnas eller har utgivits på marknaden;
"Förfalldag"	dag då Nominellt Belopp avseende ett Företagscertifikat ska återbetalas;	"Valuta"	SEK; samt
"Justerat Lånebelopp"	sammanlagt Nominellt Belopp av de utestående Företagscertifikaten med avdrag för de Företagscertifikat som innehas av Bolaget och Koncernföretag enligt intyg som lämnats i enlighet med punkt 5.6;	"VP-konto"	värdepapperskonto hos Euroclear Sweden där respektive Fordringshavares innehav av Företagscertifikat är registrerat enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
"Koncernen"	den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (med begreppet koncern och moderbolag avses vad som avses i 1 kap 11 § aktiebolagslagen (2005:551), eller sådant annat lagrum som ersätter det lagrummet);		
"Koncernföretag"	varje juridisk person som ingår i Koncernen utöver Bolaget;		
"Kontoförande Institut"	bank eller annan som medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende Företagscertifikat;		
		2. BESKRIVNING AV FÖRETAGSCERTIFIKAT	
		2.1	Företagscertifikat utfärdas inom Rambeloppet i valörer om nominellt SEK en miljon (1.000.000) eller i hela multiplar därav, samt löper på minst en (1) dag men kortare än ett (1) år.
		2.2	Bolaget förbinder sig härmed att till Fordringshavare betala vardera Företagscertifikats Nominella Belopp i den Valuta Företagscertifikatet är utgivet i enlighet med dessa villkor på Förfalldagen.

3. REGISTRERING AV FÖRETAGSCERTIFIKAT M M

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

3.2 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelser i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning avseende ett Företagscertifikat ska låta registrera sin rätt till betalning.

4. ÅTERBETALNING

4.1 Företagscertifikatets Nominella Belopp betalas i den Valuta i vilken det utgavs genom Euroclear Swedens försorg till den som är Fordringshavare vid av Euroclear Sweden vid var tid tillämpade inlösentidpunkt på Förfallodagen eller sådan annan dag eller tidpunkt som kan komma att tillämpas ("Avstämningsdagen").

4.2 Bolaget har uppdragit åt IPA att via Euroclear Sweden ombesörja inlösen av Företagscertifikat och IPA har åtagit sig detta uppdrag under förutsättning att Bolaget tillhandahåller IPA erforderliga medel härför.

4.3 Har Fordringshavare genom Kontoförande Institut låtit registrera att beloppet ska insättas på visst bankkonto sker insättningen genom Euroclear Swedens försorg på Förfallodagen. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet sistnämnda dag till Fordringshavaren under dennes hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen registrerade adress. Infaller Förfallodagen på dag som inte är Bankdag, insätts respektive översänds beloppet först närmast följande Bankdag.

4.4 Skulle Euroclear Sweden på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna betala förfallet belopp enligt vad som nämnts ovan, betalas ifrågavarande belopp av Euroclear Sweden så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.

4.5 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden och/eller IPA enligt ovan på grund av hinder för Euroclear Sweden och/eller IPA som avses i punkt 10.1, ska Bolaget, om fullgörelse inte kan ske på annat sätt, ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen till dess hindret har upphört. I sådant fall ska dröjsmålsränta utgå enligt punkt 5.3-5.4 nedan.

4.6 Visar det sig att den som mottagit betalning enligt dessa Allmänna Villkor saknade rätt att mottaga betalningen, ska Bolaget och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget eller Euroclear Sweden hade kännedom om att betalningen kom i orätta händer eller har åsidosatt den aktsamhet som efter omständigheterna bort iakttas.

5. FÖRTIDA INLÖSEN M M

5.1 Emissionsinstitutet äger rätt att - och ska på skriftlig begäran av Fordringshavare som ensam eller tillsammans med annan Fordringshavare representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp vid tidpunkten för sådan begäran - för samtliga berörda Fordringshavares räkning förklara Företagscertifikaten förfallna till omedelbar betalning om;

- IPA inte i rätt tid av Bolaget erhållit erforderliga medel för inlösen av Företagscertifikaten; eller
- Bolaget inte fullgör sina förpliktelser enligt avsnitt 6 nedan i dessa Allmänna Villkor; eller
- Bolaget eller Koncernföretag inte inom föreskriven tid fullgjort betalningsförpliktelse avseende annat lån eller ansvarsförbindelse för lån som upptagits av eller ingåtts av något av Bolaget eller Koncernföretag förutsatt att de

sammanlagda nominella beloppen av de lån eller ansvarsförbindelser som berörs överstiger SEK tre miljoner (3.000.000) eller motvärdet därav i annan valuta; eller

d) Bolaget eller Koncernföretag ställer in sina betalningar, blir föremål för ackordsförfarande eller företagsrekonstruktion, försätts i konkurs eller träder i likvidation (såvida inte, beträffande Koncernföretag, likvidationen är frivillig och dess tillgångar överförs till annat Koncernföretag). Dock att denna punkt inte är tillämplig avseende uppenbart ogrundade konkurs- eller likvidationsåtgärder, som avslås eller upphävs inom tio (10) Bankdagar.

5.2 Vid förtida inlösen av Företagscertifikat enligt ovan ska avräknas ett belopp motsvarande räntan för tiden från dagen för inlösen till Företagscertifikatets ursprungliga Förfallodag beräknad efter den lägsta av (i) den räntesats till vilken Företagscertifikatet utgavs och (ii) den säljränta som Ledarbanken vid tiden för förtida inlösen anger för företagscertifikat av högsta kvalitet och med motsvarande återstående löptid.

5.3 I händelse av betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta enligt besked från Ledarbanken beräknad på förfallet belopp (på faktiskt antal dagar/360-dagarsbasis) efter en räntesats motsvarande den högre av

- den räntesats, till vilken Företagscertifikatet utgavs; och
- STIBOR för första Bankdagen i den kalendervecka varunder dröjsmålet inträffar eller - om dröjsmålet fortvarar under mer än en kalendervecka - genomsnittet av de STIBOR-noteringar som fastställs första Bankdagen under de kalenderveckor dröjsmålet varar,

i båda fallen med tillägg av två (2) procentenheter och beräknad på det faktiska antal dagar under vilka dröjsmålet varat.

5.4 Beror betalningsdröjsmålet enbart av sådant hinder för Emissionsinstitutet, IPA och/eller Euroclear Sweden som avses i punkt 10.1, ska dröjsmålsränta dock oavsett vad nysst sagts ej utgå efter högre räntesats än den till vilken Företagscertifikatet utgavs.

5.5 Skriftlig begäran från Fordringshavare, enligt punkt 5.1, ska tillställas Ledarbanken för vidarebefordran till Emissionsinstitutet. Till sådan begäran ska bifogas ett kontoutdrag eller liknande handling som utvisar Fordringshavarens innehav av Företagscertifikat vid tidpunkten för begäran.

5.6 Bolaget ska efter begäran av ett Emissionsinstitut tillställa sådant Emissionsinstitut ett intyg som anger Företagscertifikat som innehas av Bolaget för fastställande av Justerat Lånebelopp.

6. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

Bolaget åtar sig att:

- inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet - vare sig i form av ansvarsförbindelse eller eljest - för annat Penningmarknadslån eller liknande lån som upptagits eller som kan komma att upptas av Bolaget;
- varken direkt eller indirekt ställa säkerhet - i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken inte i sin tur får säkerställas - för Penningmarknadslån eller liknande lån som upptagits eller som kan komma att upptas av annan än Bolaget; samt
- tillsä till Koncernföretag vid egen upplåning efterlever bestämmelserna enligt a) och b) ovan, varvid på

vederbörande Koncernföretag ska tillämpas det som gäller för Bolaget – dock med det undantaget att Bolaget kan ställa ansvarsförbindelse för Koncernföretag, vilken i sin tur inte får säkerställas.

7. MEDDELANDEN

7.1 Eventuella meddelanden tillställs Fordringshavare under dennes hos Euroclear Sweden registrerade adress.

8. FÖRÄNDRING AV RAMBELOPP; BYTE AV EMISSIONSINSTITUT OCH IPA

8.1 Bolaget och Emissionsinstitutet äger rätt att överenskomma om höjning eller sänkning av Rambeloppet.

8.2 Bolaget och Emissionsinstitutet äger rätt att överenskomma om att utöka eller minska antalet Emissionsinstitut samt byta ut Emissionsinstitut mot annat institut. I sådant fall ska därefter med "Emissionsinstitutet" avses även sådant ytterligare institut.

8.3 Bolaget, Emissionsinstitutet och IPA äger överenskomma om utbyte av IPA mot annat Kontoförande Institut i Sverige. I sådant fall ska därefter med "IPA" avses sådant nytt Kontoförande Institut.

9. FÖRVALTARREGISTRERING

För Företagscertifikat som är förvaltarregistrerat enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument ska vid tillämpning av dessa Allmänna Villkor förvaltaren betraktas som Fordringshavare.

10. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M M

10.1 I fråga om de på Emissionsinstitutet, IPA respektive Euroclear Sweden ankommande åtgärderna enligt Avtalen och dessa Allmänna Villkor gäller – med beaktande av bestämmelserna i lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument – 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 själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.

10.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut, IPA eller Euroclear Sweden om vederbörande varit normalt aktsam. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.

10.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut, IPA eller Euroclear Sweden på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 10.1 att vidta åtgärd enligt Avtalen eller dessa Allmänna Villkor får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.

10.4 Vad som ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

10.5 Varken Emissionsinstitut eller IPA ska anses ha information om Bolaget, Koncernföretag, dess verksamheter eller förhållanden som avses i punkt 5.1 (b)–(d) eller avsnitt 6 om inte sådan information har lämnats av Bolaget genom särskilt meddelande i enlighet med Emissionsavtalet och IPA-avtalet. Emissionsinstitut och IPA är inte skyldiga att bevaka om förutsättningar för förtida inlösen enligt punkt 5.1 (b)–(d) föreligger.

11. LAG OCH JURISDIKTION

11.1 Svensk lag ska gälla vid tolkning och tillämpning av dessa Allmänna Villkor.

11.2 Tvist rörande tolkning och tillämpning av dessa Allmänna Villkor ska avgöras vid svensk domstol, i första instans Stockholms tingsrätt.

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Östersund den 17 november 2017
DIÖS FASTIGHETER AB (publ)

Diös Fastigheter AB (publ)
Box 188
831 22 Östersund
Telefon: 0770-33 22 00
Telefax: 063-10 00 41

För köp och försäljning kontakta

Handelsbanken

Blasieholmstorg 11, 106 70 Stockholm, www.handelsbanken.se

Stockholm	08-463 46 50
Göteborg	031-743 32 10
Malmö	040-24 39 50
Gävle	026-17 20 80
Linköping	013-28 91 60
Regionbanken Stockholm	08-701 28 80
Umeå	090-15 45 80

Swedbank Markets

Large Corporates & Institutions

105 34 Stockholm, www.swedbank.se

Stockholm	08-700 99 00
Göteborg	031-739 78 20
Malmö	040-24 22 99

Issuing and Paying Agent

Handelsbanken Capital Markets
Securities Services Sweden
106 70 Stockholm

Central värdepapperförvarare

Euroclear Sweden AB
Box 191
101 23 Stockholm