

Detta grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 7 juni 2023. Grundprospektet är giltigt i upp till 12 månader efter dagen för godkännande. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när grundprospektet inte längre är giltigt.



Fastighets AB Balder (publ)  
Grundprospekt avseende  
Program för Medium Term Notes  
om femton miljarder (15 000 000 000) svenska kronor  
eller motvärdet därav i euro eller norska kronor

**Ledarbank**

Swedbank

**Emissionsinstitut**

Danske Bank

Handelsbanken Capital Markets

Nordea Bank

SEB

Swedbank

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") avser Fastighets AB Balders (publ) ("Bolaget") program för utgivning av obligationer ("MTN") i svenska kronor ("SEK"), euro ("EUR") eller norska kronor ("NOK") med en löptid om lägst ett (1) år inom ramen för ett högsta sammanlagt vid varje tid utestående nominellt belopp av femton miljarder (15 000 000 000) SEK, eller motvärdet därav i EUR eller NOK, och vid emission om en lägsta försäljningspost om EUR 100 000 eller motsvarande belopp i SEK eller NOK. Referenser till "Koncernen" respektive "Balder", avser i Grundprospektet Bolaget och dess dotterbolag, om inget annat anges.

Grundprospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Det erinras om att sådant godkännande och registrering av Finansinspektionen inte innebär någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Grundprospektet är riktiga eller fullständiga.

Som del av Grundprospektet ingår även de handlingar som införlivas genom hänvisning. Utöver detta ska övriga tillägg till Grundprospektet som Bolaget kan komma att göra samt de specifika slutliga villkor ("Slutliga Villkor") som upprättas för genomförd emission läsas som en del av Grundprospektet. För Grundprospektet ska definitioner i de allmänna villkoren under avsnittet Allmänna Villkor ("Allmänna Villkor") gälla om inget annat anges.

Grundprospektet får inte distribueras i något land där distributionen eller försäljning kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller strider mot reglerna i sådant land. Innehavare av Grundprospektet eller värdepapper emitterade under Grundprospektet måste därför informera sig om och iakta eventuella restriktioner.

Grundprospektet hålls tillgängligt elektroniskt via Bolagets ([www.balder.se](http://www.balder.se)) webbplats. Papperskopior kan erhållas från Bolaget.

Tvist rörande Grundprospektet, Allmänna Villkor och Tilläggsavtal ska avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

Erbjudanden om förvärv av värdepapper utgivna under Grundprospektet riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare erbjudandehandlingar, registrerings eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt. Grundprospektet samt Slutliga Villkor får inte distribueras till eller inom något land där distributionen kräver ytterligare registrerings eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt eller strider mot lag eller andra regler. Förvärv av värdepapper som utges under Grundprospektet i strid med ovanstående kan komma att anses som ogiltigt.

MTN är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför utvärdera lämpligheten av en investering i MTN mot bakgrund av sina egna förutsättningar. Varje investerare bör särskilt:

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

I förhållande till varje emission av MTN kommer en målmarknadsbedömning att göras för sådana MTN och lämpliga distributionskanaler för sådana MTN kommer att bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller MTN (en "distributör") bör beakta målmarknadsbedömningen. En distributör som omfattas 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 något Emissionsinstitut som medverkar vid emissionen av MTN är en producent av sådana MTN. Varken Emissionsinstituten eller någon av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

**Innehållsförteckning**

1.	Beskrivning av Balders MTN-program .....	4
2.	Produktbeskrivning .....	9
3.	Riskfaktorer .....	12
4.	Ansvarig för Grundprospektet och godkännande av Finansinspektionen.....	21
5.	Allmänna Villkor .....	22
6.	Mall för Slutliga Villkor .....	43
7.	Bolaget och verksamheten.....	50
8.	Sammanfattning av finansiell information.....	57
9.	Information som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning .....	58
10.	Tillgängliga handlingar .....	59
11.	Adresser.....	60

## 1. Beskrivning av Balders MTN-program

Detta MTN-program utgör en ram, upprättat enligt och baserat på svensk lag, under vilket Bolaget, i enlighet med styrelsens beslut fattat den 3 februari 2014, avser att upptaga lån i svenska kronor ("SEK"), euro ("EUR") eller norska kronor ("NOK") med en löptid om lägst ett (1) år inom ramen för ett högsta sammanlagt vid varje tid utestående nominellt belopp av SEK FEMTON MILJARDER (15 000 000 000), eller motsvarande belopp i EUR eller NOK.

Lån tas upp genom utgivande av löpande skuldebrev, så kallad Medium Term Notes ("MTN"). MTN-programmet utgör en del av Bolagets skuldfinansiering och vänder sig till investerare på den svenska kapitalmarknaden.

Lån under MTN-programmet kan löpa med fast ränta, rörlig ränta eller utan ränta (så kallad nollkuponkonstruktion).

För samtliga MTN som ges ut under detta program ska de allmänna villkoren under avsnittet Allmänna Villkor ("Allmänna Villkor") gälla. Dessutom ska för varje MTN gälla kompletterande Slutliga Villkor vilka tillsammans med de Allmänna Villkoren utgör fullständiga villkor för respektive MTN ("Slutliga Villkor"). En mall för Slutliga Villkor finns i avsnittet Mall för Slutliga Villkor.

Bolaget har utsett Swedbank AB (publ) ("Ledarbank"), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) samt varje annat Emissionsinstitut som ansluter sig till programmet, till Emissionsinstitut i MTN-programmet. Såsom Emissionsinstitut under programmet har ovannämnda Emissionsinstitut inte några ekonomiska eller andra relevanta intressen härvidlag, förutom eventuella avgifter. Såvitt Bolaget känner till finns det inga andra personer som är inblandade vid utgivande av MTN som har några ekonomiska eller andra relevanta intressen eller eventuella intressekonflikter. Om det i framtiden skulle finnas sådana intressen kommer det att specificeras i tillämpliga Slutliga Villkor.

Beslut om att uppta lån under MTN-programmet fattas av Bolagets Ekonomi- och Finansavdelning inom ramen för av styrelsen godkänd finanspolicy.

### *Kreditvärdering (rating)*

Balder har, vid dagen för Grundprospektet, en Investment Grade rating (sv. kreditvärderingsbetyg) från S&P Global Ratings med kreditbetyget BBB med negativ utsikt. Se ytterligare om Bolagets kreditvärdering i avsnittet "Bolaget och verksamheten" under rubriken "Kreditvärdering (rating)".

Vid investering i MTN utgivna under Bolagets MTN-program tar investeraren en risk på Bolaget.

Om Lån som emitteras under MTN-programmet ska erhålla eller har erhållit kreditvärderingsbetyg, anges detta i Slutliga Villkor. Det är var och ens skyldighet att inhämta aktuell information om kreditvärderingsbetyg då den kan vara föremål för ändring.

### *Status*

Lån utgör en skuldförbindelse utan säkerhet med lika rätt till betalning (pari passu) med Bolagets övriga, existerande eller framtida oprioriterade icke efterställda och icke säkerställda betalningsåtaganden för vilka förmånsrätt inte följer av lag.

### *Form av värdepapper samt identifiering*

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 Lov av 30 april 2021 nr. 28 om verdipapirssentraler og verdipapiroppgjør mv avseende MTN emitterade i NOK. Således utfärdas inga fysiska värdepapper och begäran om viss registreringsåtgärd ska riktas till Kontoförande Institut. MTN 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 Swedbank Norge ("IPA"), såsom issuing and paying agent, den 23 maj 2019 ingått avtal där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i norska kronor, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt Lov av 30 april 2021 nr. 28 om verdipapirssentraler og verdipapiroppgjør mv, 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.

### *Skatt*

Euroclear Sweden eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer avdrag för preliminär skatt, med för närvarande 30 procent på utbetald ränta, för fysisk person bosatt i Sverige och för svenskt dödsbo.

Beskrivningen ovan utgör inte skatterådgivning. Beskrivningen är inte uttömmande utan är avsedd som en allmän information om vissa gällande regler. Fordringshavare ska själva bedöma de skattekonsekvenser som kan uppkomma och därvid rådfråga skatterådgivare.

### *Upptagande till handel på Reglerad Marknad*

Enligt Allmänna Villkor ska eventuellt upptagande till handel på en Reglerad Marknad anges i Slutliga Villkor och om MTN ska distribueras på Reglerad Marknad kommer ansökan att inges till Nasdaq Stockholm AB, Oslo Börs eller annan Reglerad Marknad som kommer att ha rätt att göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att MTN registreras.

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagande till handel av Lån under detta MTN-program såsom kostnader för framtagande av Grundprospektet.

Kostnaden för att inregistrera MTN på en Reglerad Marknad kan påverkas av nominellt belopp och löptid och framgår av relevant Reglerad Marknads vid var tid gällande prislista.

### *Gröna obligationer*

Balder har etablerat ett ramverk för gröna obligationer. Ramverket ger Balder möjligheten att emittera gröna obligationer, med tillägget att emissionslikviden enbart används för finansiering av de projekt och tillgångar som omfattas av det gröna ramverket. Ramverket har utvecklats i linje med branschstandarden Green Bond Principles och har genomgått en oberoende utvärdering. Ramverket kan från tid till annan komma att uppdateras men det ramverk som är gällande vid emissionsdagen för ett visst Lån kommer alltså att gälla för sådant Lån, oavsett ändringar i ramverket efter emissionsdagen.

Den aktuella versionen av det Gröna Ramverket från tid till annan finns tillgänglig för granskning på Bolagets webbplats [www.balder.se](http://www.balder.se). Informationen på webbplatsen ingår inte i Grundprospektet (såvida inte viss sådan information införlivas i Grundprospektet genom hänvisning) och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Alla emissioner av gröna obligationer ska vara förenliga med det Gröna Ramverket. Detta ställer krav på Bolaget avseende till exempel allokering och hantering av emissionslikvid, urval av projekt som ska finansieras samt rapportering. Om Bolaget inte skulle uppfylla det Gröna Ramverket i förhållande till ett Lån emitterat i enlighet därmed innebär det inte att det föreligger en uppsägningsgrund för Fordringshavare under sådant Lån och det ger inte heller Fordringshavare rätt till förtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse. Förändringar i det Gröna Ramverket som sker efter Lånedatumet för ett specifikt Lån emitterat i enlighet med det Gröna Ramverket kommer inte att gälla för Lån som emitterats före datumet för sådan förändring i det Gröna Ramverket.

Kriterierna i det Gröna Ramverket passar inte alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Varje investerare i MTN emitterat i enlighet med det Gröna Ramverket har en skyldighet att inhämta aktuell information om risker och principer för just sådana MTN, då dessa kan förändras eller utvecklas över tid.

I juni 2020 publicerades Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/652 av den 18 juni 2020 ("Taxonomiförordningen") om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om en ändring av förordning (EU) 2019/208, vilken utgör ett gemensamt klassificeringssystem som syftar till att underlätta klassificeringen av hållbara investeringar. Taxonomiförordningen medför strängare regler vid bedömningen av hållbara finansiella produkter och aktiviteter.

I tillägg till Taxonomiförordningen offentliggjorde EU-kommissionen i juli 2021 ett förordningsförslag (COM/2021/391 final) om europeiska gröna obligationer ("EUGB-förordningen"). Syftet med EUGB-förordningen är att skapa en frivillig EU-standard för gröna obligationer. Om det Gröna Ramverket uppfyller kraven enligt Taxonomiförordningen och den förväntade EU-standarderna i EUGB-förordningen så kan Lån även ackrediteras som en European Green Bond.

#### *Hållbarhetslänkade Lån*

Bolaget kan komma att emittera Hållbarhetslänkade Lån. För det fall sådant beslut tas, ska Bolaget publicera eller ha publicerat ett Hållbarhetslänkat Ramverk (Eng. Sustainability Linked Bond Framework) på sin hemsida, [www.balder.se](http://www.balder.se) (informationen på webbplatsen ingår inte i Grundprospektet (såvida inte viss sådan information införlivats i Grundprospektet genom hänvisning) och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen), vilket beskriver de Hållbarhetsmål som är tillämpliga vid emission av Hållbarhetslänkade Lån.

För att det Hållbarhetslänkade Ramverket ska vara tillämpligt på ett specifikt Lån ska det anges i de Slutliga Villkoren för sådant Lån.

För Hållbarhetslänkade Lån inträffar en räntehöjning eller förfall av tilläggsbelopp om (i) specificerat Hållbarhetsmål inte uppnåtts på Kontrolldatumet, (ii) Bolaget inte publicerat Hållbarhetsrapporten i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket, (iii) Bolaget inte publicerat det årliga utlåtande som tagits fram av den externa granskaren i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket eller (iv) den externa granskaren inte har fastställt att specificerat Hållbarhetsmål uppnåtts vid ett

Rapporteringsdatum. De Hållbarhetsmål och tidsfrister som ska gälla i förhållande till aktuella Hållbarhetsmål specificerade för ett Hållbarhetslänkat Lån specificeras i det Hållbarhetslänkade Ramverket och i de Slutliga Villkoren.

Det Hållbarhetslänkade Ramverket kan från tid till annan komma att uppdateras. Det Hållbarhetslänkade Ramverket som var gällande vid Lånedatumet för ett specifikt Lån kommer dock fortsätta att gälla för sådant Lån, oavsett om förändringar görs i det Hållbarhetslänkade Ramverket efter Lånedatumet. Om Bolaget inte uppfyller de Hållbarhetsmål som specificerats för ett Hållbarhetslänkat Lån innebär det inte en uppsägningsgrund för Fordringshavare under sådant Lån. Fordringshavare har inte heller rätt till förtida återbetalning eller få MTN återköpt av Bolaget om Bolaget inte uppfyller de Hållbarhetsmål som specificerats för ett Hållbarhetslänkat Lån.

Bolaget kommer att beskriva hur Bolaget har presterat i förhållande till Hållbarhetsmålen i den Hållbarhetsrapport som publiceras årligen på Bolagets hemsida, [www.balder.se](http://www.balder.se). Informationen på webbplatsen ingår inte i Grundprospektet (såvida inte viss sådan information införlivas i Grundprospektet genom hänvisning) och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

#### *Försäljning*

Försäljning sker genom att Utgivande Institut erhåller ett emissions- och försäljningsuppdrag. I samband med uppdraget bestäms emissionskursen som kan vara par eller en emissionskurs som är över eller under Nominellt Belopp.

Likvid mot leverans av värdepapper sker genom Utgivande Instituts försorg i Euroclear Swedens system. Eventuell handel i värdepapperna påbörjas först då värdepapperna registrerats i Euroclear Swedens system.

Marknadspriset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag. Information om aktuella priser, för det fall MTN är upptaget till handel, återfinns på Nasdaq Stockholm AB:s webbplats, [www.nasdaqomxnordic.com](http://www.nasdaqomxnordic.com) (informationen på webbplatsen ingår inte i detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen), eller, om tillämpligt, på hemsidan för annan Reglerad Marknad.

För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospekt, i pappersformat eller elektroniskt media, hänvisas till Bolaget. Grundprospektet hålls även tillgängligt vid Finansinspektionen. Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets hemsida.

#### *Preskription*

Rätten till betalning av Nominellt Belopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Bolaget. Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om Nominellt Belopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

*Tillämplig lag*

Svensk lag ska tillämpas vid tolkningen av Allmänna Villkor och tillämpliga Slutliga Villkor. Tvist rörande tolkning och tillämpning ska avgöras vid svensk domstol och Stockholms tingsrätt som första instans.



## 2. Produktbeskrivning

Nedan följer en beskrivning och exempel av de konstruktioner och termer som förekommer vid utgivande av MTN enligt gällande "Allmänna Villkor" i enlighet med Grundprospektet.

Konstruktionen av varje MTN framgår av Slutliga Villkor och ska gälla tillsammans med för MTN-programmet gällande Allmänna Villkor.

### *Räntekonstruktioner*

För MTN utgivna under MTN-programmet framgår den aktuella räntekonstruktionen för det specifika Lånet i dess Slutliga Villkor. Under programmet finns möjlighet att i enlighet med Allmänna Villkor avsnitt 5 (*Ränta*) utge MTN med olika räntekonstruktioner och dessa specificeras då i för det aktuella lånet tillhörande Slutliga Villkor. I enlighet med Grundprospektet emitteras dock MTN med någon av nedan beskrivna räntekonstruktioner.

### *MTN med fast ränta*

Om MTN är specificerat som Lån med fast ränta i SEK eller EUR ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen på utestående nominellt belopp från (exklusive) Startdag för Ränteberäkningen till och med (inklusive) Återbetalningsdagen, om inte annat framgår av Slutliga Villkor. Om MTN är specificerat som Lån med fast ränta i NOK ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen på utestående nominellt belopp från och med (inklusive) Startdag för Ränteberäkningen till (exklusive) Återbetalningsdagen, om inte annat framgår av Slutliga Villkor. Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas på 30/360-dagarsbasis.

Med Ränteförfallodag för fast ränta avses den sista dagen i varje Ränteperiod dock att om någon sådan dag inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag om inte annat föreskrivs i Slutliga Villkor.

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

Om MTN är specificerat som Lån med rörlig ränta i SEK eller EUR ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Om MTN är specificerat som Lån med rörlig ränta i NOK ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag för Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod fastställs av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen för aktuell period med tillägg av Räntebasmarginalen.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt faktiskt antal dagar/360-dagarsbasis.

Med Ränteförfallodag för rörlig ränta avses den sista dagen i varje Ränteperiod dock att om någon sådan dag inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

### *Räntebas för rörlig ränta*

Avser den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor eller sådan annan Ersättande Räntebas som till följd av en Triggerhändelse eller ett Offentliggörande ersätter den ursprungliga Räntebasen. Vanligen avses STIBOR för Lån i SEK, EURIBOR för lån i EUR och NIBOR för lån i NOK. Dessa

referensvärden tillhandahålls av Swedish Financial Benchmark Facility (STIBOR), European Money Market Institute (EURIBOR) och Norske Finansielle Referanser (NIBOR). Vid utfärdande av Grundprospektet är Swedish Financial Benchmark Facility, European Money Market Institute och Norske Finansielle Referanser registrerade i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med artikel 36 i Benchmarkförordningen.

Med STIBOR avses (a) den räntesats som administreras, beräknas och distribueras av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och som publiceras på informationssystemet Refinitivs sida "STIBOR=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för SEK under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden, eller (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränzteperioden, eller (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK på interbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Ränzteperioden.

Med EURIBOR avses (a) den räntesats som omkring kl. 11.00 aktuell dag anges på Refinitivs sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för den relevanta Ränzteperioden; (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för den relevanta Ränzteperioden; eller (c) om ingen sådan räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i EUR för den relevanta Ränzteperioden.

Med NIBOR avses (a) den räntesats som administreras av Norske Finansielle Referanser AS och beräknas och publiceras av Global Rate Set Systems (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) omkring kl. 12.15 (norsk tid) på aktuell dag för depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden, eller (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100 000 000 för den relevanta Ränzteperioden, eller (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor hos affärsbanker på interbankmarknaden i Norge för den relevanta Ränzteperioden.

#### *MTN utan ränta (så kallad nollkupongskonstruktion)*

MTN löper utan ränta eller så kallad nollkupongskonstruktion, det vill säga MTN säljs till en kurs understigande nominellt belopp där avkastningen erhålls på Återbetalningsdagen i och med återbetalningen av det nominella beloppet.

### *Återbetalning*

MTN förfaller till betalning med dess kapitalbelopp på Återbetalningsdagen. Denna dag framgår av Slutliga Villkor och kan vara förenad med villkor eller åtagande av det slag som framgår nedan eller ytterligare specificeras i Slutliga Villkor.

### *MTN med förtida inlösen vid ägarförändring i Bolaget*

Fordringshavarna har möjlighet till förtida inlösen vid ägarförändring i enlighet med Allmänna Villkor.

### *Intressekonflikter*

Emissionsinstitutet, inklusive Ledarbanken, 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. Följaktligen finns det en risk att intressekonflikter finns eller kommer att uppstå i framtiden.

### 3. Riskfaktorer

En investering i värdepapper är förenad med risk. Vid bedömning av Balders framtida utveckling är det av vikt att beakta de riskfaktorer som är förknippade med Bolaget och MTN utgivna under MTN-programmet. Det gäller bland annat risker hänförliga till Balders verksamhet och bransch, legala risker, finansiella risker samt risker relaterade till MTN och MTN-programmet. Nedan beskrivs de riskfaktorer som bedöms vara av väsentlig betydelse för Bolagets framtida utveckling. Bolaget har bedömt riskerna utifrån sannolikheten att riskerna inträffar och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter om de skulle materialiseras. Riskfaktorerna presenteras i ett begränsat antal kategorier, i vilka de mest väsentliga riskerna i enlighet med Bolagets bedömning enligt ovan anges först. Nedan redogörelse är baserad på information som är tillgänglig per dagen för Grundprospektet.

#### Verksamhets- och branschrelaterade risker

##### *Minskad uthyrningsgrad, minskade hyresintäkter och negativ hyresutveckling*

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. Konsekvensen av fallande hyresnivåer är lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem. Balders tio största kontrakt svarar för 3,5 procent av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,1 år. Balders lokalhyreskontrakt är normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex. Bostadsfastigheter i Sverige omfattas av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen. Enligt Balders bedömning är sannolikheten låg för att flera av Bolagets större kunder väljer att avsluta flera kontrakt med Bolaget samtidigt men om det skulle ske kan det få en betydande effekt för Koncernens nettoomsättning och således även dess rörelseresultat.

##### *Fastigheternas värdeförändring*

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika, såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Såväl fastighetsspecifika förändringar som hyresnivåer och vakansgrader som marknadsspecifika förändringar som direktavkastningar, påverkar värdet på förvaltningsfastigheter, vilket i sin tur kan komma att påverka Koncernens finansiella ställning och resultat negativt. Av Balders fastighetsbestånd finns 74 procent av värdet i de fyra storstadsregionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg och Köpenhamn. Värdet på fastigheterna kan också påverkas negativt om de tekniska hindren för utveckling, exempelvis omställning för att minska utsläpp och hantera klimatförändringar, är för höga och kostsamma. Balder genomför i samband med kvartalsrapporter en intern värdering av fastighetsbeståndet. Dessutom värderas delar av fastighetsbeståndet externt och jämförs med den interna värderingen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Balders resultat före skatt skulle påverkas med +/- 10 697 miljoner SEK vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Balders förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde, vilket påverkas av såväl förändrade avkastningskrav som förändrade marknadshyresantaganden och andra värdepåverkande faktorer. Om förändringar i dessa faktorer

leder till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar kan det få en betydande effekt på Koncernens resultat och finansiella ställning.

#### *Ökade fastighetskostnader*

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Driftskostnader är huvudsakligen taxebundna kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Regulatoriska faktorer såsom ökade krav på utsläppsminskningar och övergång till fossilfria energislag kan också påverka kostnader för energi. Andra konsekvenser av klimatförändringar, såsom ökad risk för översvämningar och extrema väderförhållanden kan också innebära ökade kostnader för försäkringar av fastigheter i riskområden. Kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandling kan påverka resultatet negativt. En förändring av Balders fastighetskostnader med +/- 1 procent skulle påverka de totala kostnaderna med +/- 27 miljoner SEK. Enligt Balders bedömning är sannolikheten låg för att Koncernens fastighetskostnader ökar i betydande omfattning men i den mån eventuella kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandling av hyreskontrakt kan det få en betydande effekt på Koncernens resultat. Även oförutsedda och omfattande reparationsbehov kan få en betydande effekt på Koncernens resultat.

#### *Operationella risker*

Balders framtida utveckling är beroende av ledningsgruppen och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Om en eller flera av dessa personer skulle lämna Koncernen kan det få en betydande effekt på Koncernens verksamhet.

Vidare kontrollerar Balder inte ensamt Bolagets intressebolag och kan därmed inte ensamt råda över dessa. Om intressebolagen utvecklas på ett för Bolaget negativt sätt kan det inte garanteras att Bolaget kommer kunna vidta de åtgärder som Bolaget finner mest gynnsamma, vilket skulle kunna ha en betydande effekt på Bolagets resultat.

Huvudägaren i Balder är Erik Selin Fastigheter AB som kontrollerar en stor del av rösterna i Bolaget. Erik Selin Fastigheter AB ägs av Erik Selin, som också är verkställande direktör och grundare av Balder. Erik Selin Fastigheter AB och Erik Selin har därför betydande inflytande och kontroll över Bolaget samt intressen som inte nödvändigtvis sammanfaller med övriga aktieägares intressen. Erik Selin är viktig för Balders verksamhet. Det finns en risk för att kontrollen i framtiden inte kommer att bibehållas av Erik Selin Fastigheter AB eller att Erik Selins anställning i Bolaget består. Varje sådan händelse kan ha en betydande effekt på Bolagets verksamhet och i förlängningen dess finansiella ställning och resultat.

#### *Fastighetsförvärv*

Bolagets affärsidé är att skapa värden genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bland annat förvärvade Balder under 2022 förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark till ett fastighetsvärde om cirka 5 160 miljoner SEK. Sådana investeringar är dock förenade med osäkerhet, såsom bortfall av hyresgäster, kostnader för miljösanering och tekniska problem. Enligt Bolagets bedömning är sannolikheten för att risken inträffar låg men för det fall Balder misslyckas med ett

större fastighetsförvärv kan det få en mycket betydande effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

### *Geografi*

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Bolaget har en väldiversifierad fastighetsportfölj med fastigheter på olika geografiska marknader där region Stockholm, region Helsingfors och region Göteborg står för den största andelen av fastighetsvärdet. Trots detta finns risk att efterfrågan kan sjunka på ett flertal eller samtliga geografiska marknader, vilket skulle kunna ha en mycket betydande effekt på Balders verksamhet och i förlängningen dess finansiella ställning och resultat.

### **Legala risker**

#### *Ändrad lagstiftning*

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Balders verksamhet. Skattesatser kan förändras i framtiden och andra ändringar i det statliga systemet kan påverka fastighetsägandet eller fastighetstransaktioner. Balder kan exempelvis komma att påverkas av förslag om ränteavdragsbegränsningar, nya regler avseende värdeminskingsavdrag, förbud för paketering av fastigheter, samt möjligheter att utnyttja underskottsavdrag. Utöver fastigheter i Sverige äger Balder via dotterbolag fastigheter i Danmark, Norge, Finland, Tyskland och Storbritannien, vilket medför att Balder kan påverkas av ändrad lagstiftning även i dessa länder. Ändrad lagstiftning skulle därför kunna ha en mycket betydande effekt på Balders verksamhet och resultat.

#### *Ansvar för fel vid fastighetsutveckling och försäljning av bostadsrätter*

Under 2022 har Balder färdigställt cirka 2 000 bostäder. Balders fastighetsutveckling och försäljning av bostadsrätter kan medföra förpliktelser baserade på fel och brister i byggnader, material, konstruktion eller kvaliteten på arbetet. De standardvillkor som används i branschen innebär att konstruktörens ansvar ofta är begränsat vilket kan innebära att Balder blir ansvarig för fel och brister som går utöver dessa ansvarsbegränsningar. Balder skulle också kunna hållas ansvarig för de fall konstruktören går i konkurs. Dessa risker skulle kunna ha en mycket betydande effekt på Balders finansiella ställning och resultat.

#### *Miljörisker*

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningen ansvarig. Per den 31 december 2022 ägde Balder 1 841 förvaltningsfastigheter. Detta innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Balder för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa

fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Hantering av sådana krav kan vara såväl tids- som kostnadskrävande och kan få en betydande effekt på Bolagets resultat.

## Finansiella risker

### *Refinansieringsrisk*

En fungerande kreditmarknad är en förutsättning för allt fastighetsägande. Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas alls, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande finansiering när dess löptid upphör samt av möjligheten att kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis fastighetsförvärv. Balder för kontinuerligt diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att trygga den långsiktiga finansieringen och omförhandla lån och diversifiera förfallostrukturen av lånen. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick per den 31 december 2022 till 5,7 år. Om en situation skulle uppstå där Bolaget inte kan leva upp till sina finansiella åtaganden gentemot kreditgivare och obligationsinnehavare kan det innebära att av Bolaget upptagen finansiering förfaller till betalning i förtid, vilket kan få en mycket betydande effekt på att Bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser gentemot investerare i MTN.

### *Valutarisk*

Balder äger via dotterbolag fastigheter i Danmark, Norge, Finland, Tyskland och Storbritannien, vilket medför exponeringar mot utländsk valuta. Balders främsta valutarisk avser hyresintäkter som sker i EUR, underhållskostnader och fastighetsvärdering. Balders rapportvaluta är SEK och alla balansposter för utländska fastigheter samt alla intäkter och kostnader som genereras av dessa omräknas till SEK. En sådan omräkning kan ha en mycket betydande effekt på Balders finansiella ställning och resultat.

### *Ränterisk*

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Balders finansieringskostnad. Räntekostnaden är Balders enskilt största kostnadspost. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Balder väljer för bindningstid av räntorna. Marknadsräntorna påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid. Vid en ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj per den 31 december 2022 skulle Balders räntekostnader öka med 491 miljoner SEK. Av Balders totala lånestock per den 31 december 2022 hade 66 procent en räntebindning som överstiger ett år.

Balder har en stor andel lån med kort räntebindningstid och som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Balder av räntederivat, för att uppnå önskad räntebindning. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på Balders räntederivat att minska, vilket kommer att få en betydande effekt på Balders resultat, men marknadsvärdesförändringen får ingen kassaflödespåverkan.

### *Likviditetsrisk*

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja Balders betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Tillgång till likvida medel är en fundamental förutsättning för Balders verksamhet och påverkas av bland annat finansiell

ställning och allmänna förutsättningar på bank- och kapitalmarknaden. Enligt Bolagets finanspolicy ska det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet. Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 18 808 miljoner SEK uppgick Balders likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade checkkrediter till 6 963 miljoner SEK per den 31 december 2022. Det kan uppkomma situationer när Balder genom upplåning eller på annat sätt inte kan säkra tillgång till likvida medel eller endast säkra tillgång till likvida medel på för Balder ofördelaktiga villkor. Brist på likviditet för täckandet av större betalningsåtagande kan få en betydande effekt på Bolagets finansiella ställning.

#### *Kreditrisk*

Kreditrisk definieras som risken att Balders motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Balder. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid utställda kreditavtal. Risken att Koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Risken relaterad till kundfordringar ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Balders tio största kontrakt svarar för 3,5 procent av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,1 år. Balder genomför sedvanliga kreditprovningar innan ett nytt hyresavtal tecknas och beräknar kreditrisken i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund men dessa åtgärder kan visa sig otillräckliga. Uteblivna hyresintäkter, försäljningslikvider eller andra intäkter kan därmed ha en betydande effekt på Bolagets finansiella resultat.

#### Risker relaterade till MTN och MTN-programmet

##### *Kreditrisk och kreditvärdering*

Investorare i MTN utgivna av Bolaget har en kreditrisk på Bolaget. Investorarens 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 och dess finansiella ställning. Bolagets finansiella ställning påverkas av ett flertal riskfaktorer, av vilka ett antal har diskuterats ovan. Investering i av Bolaget utgivna MTN omfattas ej av den statliga insättningsgarantin.

Ett eller flera kreditvärderingsinstitut kan sätta betyg på lån utgivet under MTN-programmet. Det finns inga garantier för att detta betyg vägt in samtliga risker förenade med placering i lånet. Ett kreditbetyg är således inte en rekommendation att köpa, sälja eller inneha värdepapper och kan när som helst ändras eller återkallas av kreditvärderingsinstitutet.

För de fall Balders kreditbetyg skulle sänkas kan upptagandet av framtida icke säkerställda obligationslån bli väsentligt mycket dyrare eller omöjliggöras vilket skulle försvåra Balders finansieringsstrategi och skulle kunna påverka Bolagets finansiella ställning.

##### *Risker relaterade till räntekonstruktioner och löptid*

Marknadsvärdena på MTN som utges med en väsentlig rabatt eller premie på kapitalbeloppet tenderar att fluktuera mer i förhållande till allmänna förändringar i ränteläget. Generellt gäller att ju längre återstående löptid på MTN desto högre kursvolatilitet i jämförelse med andra räntebärande värdepapper med jämförbara löptider. Risken i en investering i ett obligationslån 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 obligationslån med lång löptid än för obligationslån med kort löptid.

Placering i MTN med rörlig ränta kan vara utsatt 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.

Placering i MTN med fast ränta innebär risk för att senare ändringar i marknadsräntorna negativt kan påverka värdet av MTN med fast ränta. Generellt gäller att längre löptid på värdepappren kan innebära högre risk.

MTN kan även ges ut utan ränta till över- eller underkurs eller till nominellt belopp. För sådan MTN gäller att ingen ränta betalas ut under löptiden och att investeraren endast erhåller nominellt belopp i slutet av löptiden. Priset på en MTN utan ränta är det diskonterade värdet av det nominella beloppet som erhålls på återbetalningsdagen och marknadsräntan är en komponent som avgör vilken diskonteringsfaktor som ska användas. Marknadsräntan kommer därför normalt vara styrande för värdet på en MTN utan ränta och höjda marknadsräntor kommer normalt att påverka marknadsvärdet för MTN negativt.

#### *Lagändringar*

Grundprospektet samt Allmänna Villkor för MTN-programmet är upprättade och baserade på svensk lag som gäller per datumet för Grundprospektet. Risk finns avseende den inverkan som möjliga ändringar av svensk lagstiftning eller ändringar av rätts- eller administrativ praxis, rörande exempelvis sakrättens område (innefattande lagstiftning rörande skuldebrev och panter), kan få efter utgivandet av relevant MTN. Om lagstiftning eller praxis avseende till exempel sakrätt ändras skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av en MTN.

#### *Risker relaterade till gröna obligationer*

På uppdrag av Balder har en extern granskare gett ett utlåtande avseende Balders Green Bond Framework. Aktuellt utlåtande och det nu gällande Gröna Ramverket finns tillgängligt på Bolagets webbplats [www.balder.se](http://www.balder.se). Informationen på webbplatsen ingår inte i Grundprospektet (såvida inte viss sådan information införlivas i Grundprospektet genom hänvisning) och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen. Utlåtanden från externa granskare utgör inte en del av detta Grundprospekt och Balder ansvarar inte för riktigheten eller innehållet i sådana utlåtanden. Om Balder inte efterlever det Gröna Ramverket kan en extern granskare komma att återkalla eller ändra sitt utlåtande avseende det Gröna Ramverket, med effekten att MTN upphör att betraktas som ”gröna”. En sådan händelse kan innebära en nedgång i marknadsvärde av, och möjligheten att avyttra, MTN.

Vad som utgör gröna obligationer avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av Bolagets från tid till annan gällande ramverk för gröna obligationer enligt dess lydelse på per datumet för visst Lån. Det finns en risk för att gröna obligationer enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav eller investeringsmandat. Såväl det Gröna Ramverket som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter Lånedatumet för visst Lån, vilket kan medföra förändrade villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget. Förändringar i ramverket för gröna obligationer som sker efter datumet för visst Lån kommer inte att komma fordringshavare i Lånet tillgodo. Fordringshavare har ingen rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation om MTN upphör att

klassificeras som gröna. Det medför bland annat en risk för att investeraren bryter mot interna regelverk och investeringsmandat.

I juni 2020 publicerades Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852 av den 18 juni 2020 om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om ändring av förordning (EU) 2019/208 ("Taxonomiförordningen"), vilken utgör ett gemensamt klassificeringssystem som syftar till att underlätta klassificeringen av hållbara investeringar. Taxonomiförordningen medför strängare regler vid bedömningen av hållbara finansiella produkter och aktiviteter. Per dagen för Grundprospektet råder osäkerhet hur Taxonomiförordningen fullt ut kommer att påverka utformningen av gröna ramverk och klassificeringen av gröna obligationer. Det finns en risk att klassificeringen av MTN som emitteras som gröna obligationer kommer att påverkas av Taxonomiförordningen och att MTN efter att Taxonomiförordningen börjar tillämpas inte längre kommer att vara kvalificerade att klassificeras som gröna obligationer enligt Taxonomiförordningen, vilket i sin tur medför en risk att värdet på MTN minskar.

#### *Risker förenade med Hållbarhetslänkade MTN*

Vad som utgör Lån i form av hållbarhetslänkade obligationer avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av det Hållbarhetslänkade Ramverket, enligt dess lydelse på Lånedatumet för ett specifikt Lån. Såväl det Hållbarhetslänkade Ramverket som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter Lånedatumet för ett specifikt Lån, vilket kan medföra förändrade villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget. Förändringar i det Hållbarhetslänkade Ramverket som sker efter Lånedatumet för ett specifikt Lån kommer inte att påverka Fordringshavare i det specifika Lånet. Fordringshavare har ingen rätt att säga upp Lån till återbetalning eller återköp av MTN på grund av bristande efterlevnad av det Hållbarhetslänkade Ramverket eller om Hållbarhetslänkade Lån skulle upphöra att klassificeras som hållbara av investerare. Det medför bland annat en risk för att investerare skulle kunna komma att bryta mot dess interna regelverk och investeringsmandat.

Det finns även en risk att kriterierna i det Hållbarhetslänkade Ramverket som tillämpas för ett Hållbarhetslänkade Lån inte passar alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Till exempel finns det en risk att Hållbarhetslänkade Lån inte passar en investerare som önskar investera i gröna eller hållbara projekt av anledningen att emissionslikviden från sådant Hållbarhetslänkade Lån kan komma att användas till allmänna bolagsändamål. Det finns även en risk att den externa granskare som utses att fastställa huruvida Bolaget har uppnått sina Hållbarhetsmål missbedömer om Hållbarhetsmålen uppnåtts eller inte. Vidare finns en risk att investerare missbedömer Bolagets förmåga att uppnå sina Hållbarhetsmål. Då en räntehöjning eller skyldighet att erlägga ett tilläggsbelopp som gäller för Hållbarhetslänkade Lån förutsätter att (i) aktuellt Hållbarhetsmål inte uppnåtts, (ii) Bolaget inte publicerat Hållbarhetsrapporten i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket, (iii) Bolaget inte publicerat det årliga utlåtande som tagits fram av den externa granskaren i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket eller (iv) att den externa granskaren, i enlighet med de Slutliga Villkoren, inte har fastställt att aktuellt Hållbarhetsmål uppnåtts, finns det en risk att sådan räntehöjning eller skyldighet att erlägga ett tilläggsbelopp inte inträffar. Svårigheten för investerare att bedöma Bolagets förmåga att uppfylla det Hållbarhetslänkade Ramverket för ett specifikt Lån och i förlängningen om ränta eller tilläggsbelopp aktualiseras kan leda till en osäkerhet i marknaden avseende vilket pris aktuellt Lån ska värderas till, vilket i sin tur kan leda till försämrad likviditet och att värdet på MTN påverkas negativt.

Per dagen för detta Grundprospekt råder osäkerhet om i vilken utsträckning samt hur Taxonomiförordningen och EUGB-förordningen kommer att påverka utformningen av det Hållbarhetslänkade Ramverket och klassificeringen av Hållbarhetslänkade Lån. Taxonomiförordningens och EUGB-förordningens tillämplighet kan exempelvis bli beroende av vilka Hållbarhetsmål Bolaget väljer i förhållande till ett specifikt Hållbarhetslänkat Lån. Det finns därmed en risk att klassificeringen av Hållbarhetslänkade Lån kan påverkas av Taxonomiförordningen och EUGB-förordningen

#### *Risker förknippade med andrahandsmarknaden och likviditet*

Även om en MTN är upptagen till handel vid börs eller Reglerad Marknad uppstår normalt ingen betydande handel med aktuella MTN. Detta kan gälla under hela dess löptid. Det nominella beloppet under MTN-programmet uppgår till minst 100 000 EUR eller motsvarande belopp i SEK eller NOK. Risken för att efterfrågan och handel med värdepapper som dessa inte uppstår är större på grund av att värdepapper med högt nominellt belopp enbart handlas av större investerare. När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att försämrats. Detta kan medföra att innehavare inte kan sälja sina MTN till kurser med en avkastning jämförbar med liknande placeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av MTN.

Vid försäljningstillfället kan priset således vara såväl högre som lägre än på likviddagen vilket beror på marknadsutvecklingen men också likviditeten på andrahandsmarknaden. Vid försäljning av en MTN före löptidens slut, tar således en investerare en likviditetsrisk då priset fastställs av marknaden. Detta innebär att vid försäljning före förfallodag finns risk att marknadsvärdet för placeringen är lägre än nominellt belopp.

#### *Förmånsrätt och säkerhet*

Balder finansierar normalt sett en del av sin verksamhet via banklån med pantsättning av fastigheter, vilka normalt utgör en prioriterad fordring på låntagaren. Lånet utgör en skuldförbindelse utan säkerhet med lika rätt till betalning (*pari passu*) med Bolagets övriga, existerande eller framtida oprioriterade icke efterställda och icke säkerställda betalningsåtaganden för vilka förmånsrätt inte följer av lag. Detta innebär att investerare i MTN utgivna av Bolaget, i händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, normalt erhåller betalning först efter det att eventuella fordringshavare, normalt sett med förmånsrätt till vissa tillgångar, har fått fullt betalt.

Fordringshavarna har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Bolagets konkurs.

#### *Strukturell efterställning*

Bolaget är beroende av övriga koncernbolag för att kunna erlägga betalningar under MTN. För att Bolaget ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det därför att koncernbolagen har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Bolaget. Koncernbolagen är fristående juridiska enheter som är skilda från Bolaget och de har inte någon skyldighet att uppfylla Bolagets åtaganden. MTN kommer inte att vara säkerställda och inget koncernbolag kommer att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN.

Bolaget och koncernbolagen kommer därutöver att ha skulder till andra fordringsägare som kan vara säkerställda. Om ett koncernbolag blir föremål för konkurs kommer dess fordringsägare 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. Säkerställda fordringsägare i Bolaget har vidare rätt till betalning ur säkerheterna innan fordringsägarna under MTN.

Varje investerare bör vara medveten om att det finns en risk att den som investerar i MTN kan förlora hela, eller delar av, sin placering om Bolaget blir försatt i konkurs, genomför en företagsrekonstruktion eller likvideras.

#### *Fordringshavarmöte*

I enlighet med de Allmänna Villkoren kan viss majoritet av fordringshavare fatta beslut och vidta åtgärder i förhållande till MTN som binder alla fordringshavare, inkluderande fordringshavare som är av annan uppfattning är majoriteten. Följaktligen kan beslut som fattas på fordringshavarmöte komma att ha en ofördelaktig inverkan på vissa fordringshavare.

#### *Benchmarkförordningen*

Den 1 januari 2018 trädde 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 direktivet 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014 ("Benchmarkförordningen") i kraft. Benchmarkförordningen reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. Det finns 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 de ökade administrativa kraven, och de därtill kopplade regulatoriska riskerna, leda till att aktörer inte längre kommer vilja medverka vid bestämning av referensräntor, eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras.

Med anledning av ovan finns det bestämmelser i de Allmänna Villkoren kring utbyte av referensräntorna EURIBOR, STIBOR och NIBOR för det fall att någon av dessa referensräntor upphör att beräknas, administreras eller publiceras helt. Det finns en risk att ett sådant utbyte av referensränta inte görs på ett effektivt sätt vilket skulle kunna påverka en investerare i MTN negativt. Till vilken grad ändringar och tillämpning av Benchmarkförordningen kan påverka en investerare i MTN är osäkert och utgör en betydande risk för avkastningen på investeringen i MTN.

#### 4. Ansvarig för Grundprospektet och godkännande av Finansinspektionen

##### *Ansvarig för Grundprospektet*

Bolaget ansvarar för innehållet i Grundprospektet och förklarar härmed att enligt Bolagets kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Endast under de förutsättningar och i den omfattning som följer av svensk lag svarar även Bolagets styrelseledamöter för innehållet i Grundprospektet. Bolagets styrelse förklarar härmed att enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. För undvikande av tvivel har Emissionsinstitutet således inte verifierat innehållet i Grundprospektet.

Som del av Grundprospektet ingår även de handlingar som införlivas genom hänvisning. Utöver detta ska övriga tillägg till Grundprospektet som Bolaget kan komma att göra samt de specifika slutliga villkor ("Slutliga Villkor") som upprättas för genomförd emission läsas som en del av Grundprospektet.

##### *Godkännande av Finansinspektionen*

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

## 5. Allmänna Villkor

**ALLMÄNNA VILLKOR  
FÖR LÅN UPPTAGNA UNDER  
FASTIGHETS AB BALDER:S SVENSKA MTN-PROGRAM**

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") ska gälla för lån som Fastighets AB Balder (publ) (org.nr 556525-6905) ("Bolaget") emitterar på den svenska kapitalmarknaden under detta Medium Term Note-program ("MTN-programmet") genom att utge obligationer med en löptid om lägst ett år och högst femton år, så kallade *Medium Term Notes*.

Genom ett kontoföraravtal ("IPA-avtalet") har Bolaget och Swedbank Norge, såsom kontoförare ("IPA"), ingått avtal den 23 maj 2019 där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i Verdipapirsentralen ASA enligt den norska Lov av 30 april 2021 nr. 28 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv ("Verdipapirregisterloven") 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, enligt Slutliga Villkor, (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 eller (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; eller
- (b) för MTN emitterade i NOK, dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag i Norge eller som beträffande betalning av MTN är dag då norska centralbankens avvecklingssystem är öppet.

**”Beräkningsmetod för Hållbarhetsindikatorer”**

är den eller de beräkningsmetoder som, i förekommande fall och i relation till ett Hållbarhetslänkat Lån, anges i Slutliga Villkor.

**”Dagberäkningsmetod”**

är vid beräkningen av ett belopp för viss beräkningsperiod, den beräkningsgrund som anges i Slutliga Villkor, där:

- (a) om beräkningsgrunden ”30/360” anges som tillämplig ska beloppet beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden; eller
- (b) om beräkningsgrunden ”Faktisk/360” anges som tillämplig ska beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

**”Emissionsinstitut”**

är Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Svenska Handelsbanken 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 i enlighet med punkt **Fel! Hittar inte referenskölla.**, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

**”EURIBOR”**

är:

- (a) den räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet Refinitivs sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för EUR under en period jämförbar med den relevanta Ränfteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränfteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för den relevanta Ränfteperioden; eller

(c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Institutets skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i EUR 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.
”Extern Granskare”	är en kvalificerad, välrenommerad och oberoende extern granskare med uppgift att lämna ett utlåtande gällande det Hållbarhetslänkade Ramverket, fastställa om Hållbarhetsmål uppnåtts, granska Hållbarhetsrapporten, eller bekräfta en Omräkning, vilken utses av Bolaget och som anges i Slutliga Villkor.
”Fordringshavare”	är den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en MTN.
”Fordringshavarmöte”	är ett möte mellan Bolaget och Fordringshavarna i enlighet med avsnitt <b>Fel! Hittar inte referenskälla.</b> ( <i>Fordringshavarmöte</i> ).
”Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp”	är det förhöjda återbetalningsbara Lånebeloppet som, i förekommande fall och i relation till ett Hållbarhetslänkat Lån, anges i Slutliga Villkor.
”Gröna Ramverket”	är Bolagets ramverk för gröna obligationer (såsom tillämpat från tid till annan) och som anges i Slutliga Villkor.
”Hållbarhetslänkade Ramverket”	är Bolagets ramverk för hållbarhetslänkade obligationer (såsom tillämpat från tid till annan) och som anges i Slutliga Villkor.
”Hållbarhetslänkat Lån”	är ett Lån vars villkor är kopplade till tillämpliga Hållbarhetsindikatorer (vilka närmare beskrivs i det Hållbarhetslänkade Ramverket) och som anges i Slutliga Villkor.
”Hållbarhetsindikator”	är den eller de hållbarhetsindikatorer som tillämpas i förhållande till ett Hållbarhetslänkat Lån och som anges i de Slutliga Villkoren för sådant Lån (som justerade i samband med en eventuell Omräkning).
”Hållbarhetsmål”	är det eller de hållbarhetsmål som anges i Slutliga Villkor för ett Hållbarhetslänkat Lån, vilka tillämpas för sådant Lån och vars uppfyllande beräknas på basis av relevant Hållbarhetsindikator och med tillämpning av relevant Beräkningsmetod för Hållbarhetsindikatorer (som justerade i samband med en eventuell Omräkning).
”Hållbarhetsrapport”	den årliga hållbarhetsrapport som offentliggörs och publiceras på Bolagets hemsida vid den tidpunkt som anges i det



	Hållbarhetslänkade Ramverket (benämnd som ” <i>Reporting</i> ” i det Hållbarhetslänkade Ramverket).
” <b>Justerat Lånebelopp</b> ”	är Lånebeloppet med avdrag för MTN som innehas av Bolaget eller annat Koncernföretag;
” <b>Koncernen</b> ”	är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag, varvid begreppen koncern och moderbolag har den betydelse som respektive begrepp ges i aktiebolagslag (2005:551).
” <b>Koncernföretag</b> ”	är varje företag som ingår i Koncernen utöver Bolaget.
” <b>Kontoförande Institut</b> ”	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 Verdipapirregisterloven, och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.
” <b>Kontrolldatum</b> ”	är det eller de datum som anges i Slutliga Villkor då Bolaget ska ha uppfyllt Hållbarhetsmål.
” <b>Ledarbank</b> ”	är Swedbank AB (publ) eller annat Emissionsinstitut som enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll.
” <b>Lån</b> ”	är varje lån av viss serie, omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program.
” <b>Lånebelopp</b> ”	är det sammanlagda utestående Nominella Beloppet av MTN avseende visst Lån.
” <b>Lånevillkor</b> ”	är, för visst Lån, dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för sådant Lån.
” <b>Marknadslån</b> ”	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 eller annan marknadsplats.
” <b>MTN</b> ”	är ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument (för lån i SEK och EUR), eller den norska Verdipapirregisterloven (för lån i NOK) och som utgivits av Bolaget under detta MTN program och som utgör del av Lån.
” <b>NIBOR</b> ”	är: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) den räntesats som administreras av Norske Finansielle Referenser AS och beräknas och publiceras av Global Rate Set Systems (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) omkring kl. 12.15 (norsk tid) på aktuell dag för depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränfteperioden; eller</li> </ul>

- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Rän-tepe-rioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre 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 Rän-tepe-rioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor hos affärsbanker på interbankmarknaden i Norge för den relevanta Rän-tepe-rioden.

<b>”Nominellt Belopp”</b>	är det belopp för varje MTN som anges i Slutliga Villkor.
<b>”Norska Kronor”</b> <b>”NOK”</b>	och är den lagliga valutan i Norge.
<b>”Omräkning”</b>	<p>är en justering och/eller omräkning av Bolaget för att anpassa relevant Hållbarhetsindikator, Hållbarhetsmål och/eller rapporterade värden till interna eller externa förändringar (såsom, men ej begränsat till, förändringar i Koncernens sammansättning och tillgångar, förändringar i lagstiftning eller tillämpning av befintliga lagar och regleringar eller förändrad metod eller indata) förutsatt att:</p> <p>en sådan justering och/eller omräkning sker i enlighet med principerna för omräkning, vilka närmare beskrivs i det Hållbarhetslänkade Ramverket under rubriken ”Fallback Mechanism”; och</p> <p>sådan justering och/eller omräkning bekräftas av den Externa Granskaren i en Särskild Granskningsrapport som publiceras och offentliggörs av Bolaget i samband med Hållbarhetsrapporten.</p>
<b>”Rapporteringsdatum”</b>	är det eller de datum per vilket Bolaget senast ska ha rapporterat om Hållbarhetsmål har uppnåtts eller inte, vilket/vilka datum anges i Slutliga Villkor.
<b>”Referensbanker”</b>	är Swedbank AB (publ), Nordea Bank Abp, filial Sverige, Svenska Handelsbanken AB (publ) och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut.
<b>”Reglerad Marknad”</b>	är en reglerad marknad såsom definieras i direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument eller rättsakt som ersätter eller kompletterar detta direktiv.
<b>”Räntebas”</b>	är med avseende på Lån med Rörlig Ränta, räntebasen STIBOR, NIBOR eller EURIBOR som anges i de Slutliga Villkoren eller någon referensränta som ersätter STIBOR,

	NIBOR eller EURIBOR i enlighet med avsnitt 14 ( <i>Byte av Räntebas</i> ).
<b>”Räntehöjning”</b>	är den räntehöjning som (i förekommande fall) tillämpas i förhållande till ett Hållbarhetslänkat Lån och som anges i Slutliga Villkor.
<b>”Slutliga Villkor”</b>	är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån i enlighet med bilaga till Allmänna Villkor ( <i>Mall för Slutliga Villkor</i> ).
<b>”Startdag för Ränteberäkning”</b>	är, enligt Slutliga Villkor, dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa.
<b>”STIBOR”</b>	är: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och som publiceras på informationssystemet Refinitiv:s sida ”STIBOR=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för SEK under en period jämförbar med den relevanta Ränfteperioden; eller</li> <li>(b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränfteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränfteperioden; eller</li> <li>(c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK på interbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Ränfteperioden.</li> </ul>
<b>”Svenska kronor” och ”SEK”</b>	är den officiella valutan i Sverige.
<b>”Särskild Granskningsrapport”</b>	är den rapport som den Externa Granskaren upprättar i syfte att bekräfta en Omräkning.
<b>”Utgivande Institut”</b>	är, enligt Slutliga Villkor, ett eller flera Emissionsinstitut varigenom Lån har upptagits.
<b>”Valuta”</b>	är Svenska Kronor, Euro eller Norska Kronor.
<b>”VP-central”</b>	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.
<b>”VP-konto”</b>	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).
- ”Återbetalningsdag” är dag då MTN ska återbetalas och anges i Slutliga Villkor.

- 1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i Svenska Kronor har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Refinitivs sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för Svenska Kronor mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på dess hemsida ([www.riksbank.se](http://www.riksbank.se)).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebasmarginal, Räntebestämningssida, Ränteförfallodagar, 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 och Norska Kronor med varierande löptider, dock på lägst ett (1) år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från befintliga Fordringshavare under förutsättning att villkoren för sådana trancher är identiska förutom likviddag, Lånebelopp, Pris per MTN och Utgivande Institut.
- 2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.3 Bolaget åtar sig att göra betalningar avseende utgivna MTN och även i övrigt följa Lånevillkoren för de Lån som tas upp under detta MTN-program.
- 2.4 Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.

## 3. REGISTRERING AV MTN

- 3.1 MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN ska riktas till Kontoförande Institut.
- 3.2 Utgivning, clearing, avveckling och registerhållning av MTN (i) i SEK och EUR hanteras av Euroclear Sweden såsom VP-central, och (ii) i NOK hanteras av VPS såsom VP-central.
- 3.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.
- 3.4 Administrerande Institut har rätt att erhålla information från relevant VP-central om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med avsnitt 10 (*Uppsägning av lån*) och avsnitt 12 (*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. BETALNINGAR

- 4.1 Betalning avseende MTN utgivna i Svenska kronor ska ske i Svenska kronor och avseende MTN utgivna i Euro ska ske i Euro och avseende MTN utgivna i Norska Kronor ska ske i Norska Kronor.
- 4.2 Betalning avseende MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen före respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos aktuell VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 4.3 Bolaget har uppdragit åt IPA att via VPS ombesörja betalningar av ränta och återbetalning av kapitalbelopp för MTN emitterade i Norska Kronor och IPA har åtagit sig detta uppdrag under förutsättning att Bolaget tillhandahåller IPA erforderliga medel härför.
- 4.4 Bolaget åtar sig att tillse, så länge någon MTN 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, Allmänna Villkor och de av VPS vid var tid tillämpade regler för registerföring, clearing och avveckling.
- 4.5 MTN förfaller till betalning med dess Nominella Belopp på Återbetalningsdagen. Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet först följande Bankdag. Ränta enligt avsnitt **Fel! Hittar inte referenskölla.** (Ränta) betalas på aktuell Rânteförfallodag.
- 4.6 Infaller Rânteförfallodag för Lån med fast ränta på dag som inte är Bankdag betalas beloppet först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår till och med (inklusive) Rânteförfallodagen avseende betalningar i Svenska kronor och Euro, och till (exklusive) Rânteförfallodagen, avseende betalningar i Norska kronor.
- 4.7 Infaller Rânteförfallodag för Lån med FRN-konstruktion på dag som inte är Bankdag betalas beloppet närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i ny kalendermånad, i vilket fall beloppet betalas föregående Bankdag. Ränta beräknas och utgår till och med (inklusive) Rânteförfallodagen avseende betalningar i Svenska kronor och Euro, och till (exklusive) Rânteförfallodagen, avseende betalningar i Norska kronor.
- 4.8 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom aktuell VP-centrals försorg på respektive förfallodag.
- 4.9 Skulle aktuell VP-central på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Bolaget tillse att beloppet utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 4.10 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom aktuell VP-central på grund av hinder för aktuell VP-central, ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt **Fel! Hittar inte referenskölla.**
- 4.11 Visar det sig att den som tillställts belopp enligt detta avsnitt **Fel! Hittar inte referenskölla.** (Betalningar) saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget respektive aktuell VP-central likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive aktuell VP-central hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt akksam.

## 5. RÄNTA

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

5.2 Ränta på visst Lån beräknas och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Lånevillkoren.

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

(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 Rönteförfallodag och beräknas 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 fastställs av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 14 (*Byte av Räntebas*). För undvikande av tvivel, om beräkning 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, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 14 (*Byte av Räntebas*). 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 **Fel! Hittar inte referenskälla.** 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 beräkningen till och med utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Rönteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas.

(c) *Nollkupong:*

Om Lånet är specificerat som nollkupongslån ska Lånet löpa utan ränta.

5.4 I tillägg till vad som i övrigt gäller enligt detta avsnitt 5 (*Ränta*), ska följande gälla för Hållbarhetslänkat Lån.

- (a) För Hållbarhetslänkat Lån där Räntehöjning är angivet som tillämpligt i Slutliga Villkor, ska, från och med den Ränteperiod som börjar löpa närmast efter ett Rapporteringsdatum till den Ränteperiod som börjar löpa närmast efter nästa Rapporteringsdatum, den i Slutliga Villkor angivna Räntesatsen (för Lån med Fast Ränta) eller Räntebasmarginal (för Lån med Rörlig Ränta) höjas med den Räntehöjning som anges i Slutliga Villkor, om inte (i) specificerat Hållbarhetsmål uppnåtts senast på relevant Kontrolldatum, (ii) Bolaget publicerat Hållbarhetsrapporten i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket, (iii) Bolaget publicerat det årliga utlåtande som tagits fram av den Externa Granskaren i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket och (iv) den Externa Granskaren har fastställt att Hållbarhetsmål uppnåtts i Hållbarhetsrapporten senast på Rapporteringsdatumet.
- (b) För Hållbarhetslänkat Lån där Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp är angivet som tillämpligt i Slutliga Villkor, ska det i Slutliga Villkor angivna Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp erläggas på den tidpunkt för betalning av Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp som anges i Slutliga Villkor, om inte (i) specificerat Hållbarhetsmål uppnåtts senast på relevant Kontrolldatum, (ii) Bolaget publicerat Hållbarhetsrapporten i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket, (iii) Bolaget publicerat det årliga utlåtande som tagits fram av den Externa Granskaren i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket och (iv) den Externa Granskaren har fastställt att Hållbarhetsmål uppnåtts i Hållbarhetsrapporten senast på Rapporteringsdatumet.

- 5.5 Bolaget ska så snart det är praktiskt möjligt meddela Administrerande Institut för det relevanta Lånet samt relevanta Fordringshavare i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) om något villkor för Räntehöjning eller Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp såsom tillämpligt i punkt 5.4 uppfyllts.
- 5.6 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag.
- 5.7 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Rörlig Ränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag.

## 6. DRÖJSMÅLSRÄNTA

- 6.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i Svenska Kronor, EURIBOR för MTN utgivna i Euro respektive 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 **Fel! Hittar inte referenskälla.**, för Lån som löper med ränta, ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta kapitaliseras ej.
- 6.2 Beror dröjsmålet på sådant hinder för Emissionsinstitutet eller VP-central som avses i punkt **Fel! Hittar inte referenskälla.** ska dröjsmålsränta utgå efter en räntesats motsvarande (i) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga, eller (ii) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR, EURIBOR eller NIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR, EURIBOR

och NIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar).

## 7. PRESKRIPTION

- 7.1 Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre år efter respektive Ränfeförfallodag. Om fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget.
- 7.2 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 preskriptionslag (1981:130).

## 8. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

- 8.1 Bolaget ska, så länge någon MTN utestår, 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.
- 8.2 Bolaget åtar sig att, så länge någon MTN utestår, inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet samt att inte avyttra eller på annat sätt avhända sig anläggningstillgång av väsentlig betydelse för Koncernen om sådan avhändelse kan äventyra Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavarna.
- 8.3 Bolaget åtar sig, så länge någon MTN utestår, att:
- (a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet – vare sig i form av ansvarsförbindelse eller eljest – för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget. Det noteras dock att befintliga säkerställda obligationer utgivna av SATO Oyj, liksom säkerheter som ersätter befintliga säkerheter för de säkerställda obligationerna, inte omfattas;
  - (b) inte självt ställa säkerhet för Marknadslån – i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas – som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; och
  - (c) tillse att Koncernföretag vid egen upplåning efterlever bestämmelserna enligt punkterna (a)-(b) ovan, varvid på vederbörande Koncernföretag ska tillämpas det som gäller för Bolaget, dock med det undantaget att Bolaget får ställa ansvarsförbindelse för Koncernföretag, vilken i sin tur inte får säkerställas.
- 8.4 För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad eller annan marknadsplats åtar sig Bolaget att själv eller genom Administrerande Institutets försorg ansöka om detta vid relevant Reglerad Marknad eller annan marknadsplats 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.
- 8.5 Bolaget åtar sig att den aktuella versionen av dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för samtliga utestående Lån hålls tillgängliga på Bolagets hemsida.
- 8.6 Bolagets åtaganden enligt detta avsnitt **Fel! Hittar inte referenskälla.** (Särskilda åtaganden) ska helt eller delvis upphöra om betryggande säkerhet ställs för betalningen av MTN och sådant upphörande av åtaganden beslutas vid Fordringshavarmöte.



## 9. FÖRTIDA INLÖSEN OCH ÅTERKÖP

- 9.1 Rätt till förtida inlösen av MTN, på begäran av Fordringshavarna, föreligger om (a) någon (utöver Erik Selin Fastigheter AB), ensam eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, förvärvar aktier som representerar mer än 50 procent av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget eller genom avtal eller på annat sätt har rätt att utse eller avsätta mer än hälften av ledamöterna i Bolagets styrelse eller motsvarande ledningsorgan eller (b) samtliga Bolagets aktier upphör att vara noterade på Nasdaq Stockholm eller Bolaget på något sätt upphör att upprätthålla sin status som noterat bolag på Nasdaq Stockholm såsom den upprätthålls vid dagen för upptagande av Lån.
- 9.2 Om rätt till förtida inlösen föreligger enligt punkt 9.1 ovan ska Bolaget erbjuda att köpa varje Fordringshavares respektive totala innehav av MTN för ett pris uppgående till 101 % av de aktuella MTN:s nominella belopp jämte upplupen ränta till och med Lösendagen att erläggas till sådan Fordringshavare på Lösendagen.

Med ”**Lösendag**” i detta avsnitt 9 (*Förtida inlösen och återköp*) avses den dag som infaller senast 90 dagar efter att meddelande enligt punkt 9.3 tillställts Fordringshavare, dock att om Lösendagen inte är en Bankdag ska som Lösendag anses närmast påföljande Bankdag.

- 9.3 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om sådan förändring som avses i punkt 9.1 meddela Fordringshavarna därom i enlighet med avsnitt **Fel! Hittar inte referenskölla.** (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla information i enlighet med punkt 9.2, instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill utnyttja sin rätt till förtida inlösen ska agera samt specificera Lösendagen.
- 9.4 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av förtida inlösen av MTN enligt detta avsnitt **Fel! Hittar inte referenskölla.** (*Förtida inlösen och återköp*) ska tillställas Bolaget senast 30 dagar före Lösendagen.
- 9.5 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.
- 9.6 Vid förtida inlösen enligt detta avsnitt 9 (*Förtida inlösen och återköp*) ska vad som stadgas om återbetalning av MTN samt betalning av ränta i avsnitt 4 (*Betalningar*) och 5 (*Ränta*) äga motsvarande tillämpning.

## 10. UPPSÄGNING AV LÅN

- 10.1 Administrerande Institut ska (i) om så begärs av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst tio (10) procent av Justerat Lånebelopp under relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i skuldboken den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än tio (10) procent av Justerat Lånebelopp 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 (om tillämpligt) beslutar, om:
- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet Kapital- eller räntebelopp avseende det aktuella Lånet under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt eller administrativt fel och inte varar längre än tre (3) Bankdagar;

- (b) Bolaget inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende det aktuella Lånet – eller annars handlar i strid med dem – under förutsättning att Bolaget skriftligen uppmanats att vidta rättelse om rättelse är möjlig och Bolaget inte inom tio (10) Bankdagar därefter vidtagit rättelse. Dock ska denna punkt 10.1 (b) inte tillämpas (i) för Bolagets skyldigheter under punkten Gröna Obligationer i Slutliga Villkor eller, om Gröna Obligationer är tillämpligt, punkten Användning av tillförda medel i Slutliga Villkor, eller (ii) vid underlåtelse att rapportera i enlighet med punkt 5.4 (a) (ii)-(iii) eller 5.4 (b) (ii)-(iii). För undvikande av tvivel utgör det ingen uppsägningsgrund att Bolaget inte har uppnått Hållbarhetsmål eller att den Externa Granskaren inte fastställt att Hållbarhetsmål har eller inte har uppnåtts;
- (c) Bolaget eller ett Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning – om betalningsdröjsmålet varar femton (15) Bankdagar, under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK TVÅHUNDRAFEMTIO MILJONER (250 000 000) eller motvärdet därav i annan valuta, eller (ii) annat lån till Koncernföretag förklaras uppsagt till betalning i förtid till följd av en uppsägningsgrund (oavsett karaktär), under förutsättning att summan av förfallna skulder under sådana uppsagda lån uppgår till minst SEK TVÅHUNDRAFEMTIO MILJONER (250 000 000);
- (d) Bolaget eller ett Koncernföretag inte inom femton (15) Bankdagar efter den dag då Bolaget eller Koncernföretag mottagit berättigat krav infriar betalningsförpliktelse rörande borgen eller garanti som Bolaget eller Koncernföretaget ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst SEK TVÅHUNDRAFEMTIO MILJONER (250 000 000) eller motvärdet därav i annan valuta;
- (e) anläggningstillgång som ägs av Bolaget eller Koncernföretag blir föremål för utmätning;
- (f) Bolaget eller ett Koncernföretag inställer sina betalningar;
- (g) Bolaget eller ett Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion;
- (h) Bolaget eller ett Koncernföretag försätts i konkurs;
- (i) Beslut fattas att Bolaget eller ett Koncernbolag ska träda i likvidation såvida inte, beträffande Koncernföretag, likvidationen är frivillig och inte föranleds av sådant Koncernföretags obestånd; eller
- (j) Bolaget upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag – förutsatt att Fordringshavarnas godkännande vid Fordringshavarmöte ej inhämtats;

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

- 10.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt **Fel! Hittar inte referenskölla.** genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan

uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt **Fel! Hittar inte referenskälla.**

- 10.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt **Fel! Hittar inte referenskälla. (Meddelanden)** i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt **Fel! Hittar inte referenskälla.** skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse eller underrättelse enligt punkt **Fel! Hittar inte referenskälla.** ska Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, inte anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt **Fel! Hittar inte referenskälla.** föreligger.
- 10.4 Bolaget ska vid de tidpunkter Emissionsinstitutet anser det skäligen nödvändigt tillställa Emissionsinstitutet ett intyg rörande förhållanden som behandlas i punkt **Fel! Hittar inte referenskälla.** Bolaget ska vidare lämna Emissionsinstitutet de närmare upplysningar som Emissionsinstitutet skäligen kan komma att begära rörande sådana förhållanden som behandlas i punkt **Fel! Hittar inte referenskälla.** samt på begäran av Emissionsinstitutet tillhandahålla alla de handlingar som rimligen kan vara av betydelse härvidlag.
- 10.5 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning ska:
- (a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som skulle återbetalats på Återbetalningsdagen jämte upplupen ränta fram till uppsägningsdagen för Lånet; och
  - (b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms på uppsägningsdagen för Lånet enligt följande formel:

Nominellt Belopp

$$(1 + r)^t$$

där:

$r$  = 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 stängningsnotering användas.

$t$  = återstående löptid för relevant Lån, uttryckt i Dagberäkningsmetoden Faktiskt/360 för MTN utgivna i Svenska Kronor, Euro eller Norska Kronor.

## 11. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE

- 11.1 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.
- 11.2 En Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavares rättigheter enligt punkt 11.1 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.

## 12. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 12.1 Administrerande Institut äger rätt att och ska på begäran från annat Utgivande Institut, Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst tio (10) procent av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i skuldboken den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än tio (10) procent av Justerat Lånebelopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.
- 12.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från annat Utgivande Institut, Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt **Fel! Hittar inte referenskölla.** (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnda meddelande.
- 12.3 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.
- 12.4 Kallelsen enligt punkt **Fel! Hittar inte referenskölla.** 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. Ärenden upptagna på dagordningen ska vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje ärende ska anges. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.
- 12.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 12.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallande till och hållande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt (inklusive att röstning kan ske via ett elektroniskt röstningsförfarande). Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet.
- 12.7 Endast personer som är Fordringshavare, eller har blivit befullmäktigad av någon som är Fordringshavare, på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp.
- 12.8 Vid Fordringshavarmöte äger Fordringshavare och Administrerande Institut, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På mötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av mötets ordförande. Mötet ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska omedelbart färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Administrerande Institut.
- 12.9 Administrerande institut ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns (i) en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från slutet av femte Bankdagen före dagen för

Fordringshavarmötet eller (ii) om avstämningsregistret förs av VPS, en lista över Fordringshavare som ska närvara vid Fordringshavarmötet. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("Röstlängd"). Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet.

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

- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Lånebelopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 14 (*Byte av Räntebas*)) eller ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
- (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt **Fel! Hittar inte referenskölla.** (*Fordringshavarmöte*); eller
- (c) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper eller gäldenärsbyte.

12.11 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.10 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 50 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avstående av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 14 (*Byte av Räntebas*)) och ändringar enligt avsnitt 13 (*Ändringar av villkor m.m.*) samt förtida uppsägning av Lån.

12.12 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.10 och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet (eller annars närvara genom en befullmäktigad representant eller på sådant sätt som är förenligt med bestämmelser enligt punkt **Fel! Hittar inte referenskölla.**).

12.13 Om Fordringshavarmötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut fattats i de ärenden för vilka beslutsförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört avseende visst ärende ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt **Fel! Hittar inte referenskölla.**) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt **Fel! Hittar inte referenskölla.** ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte.

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

12.15 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.

- 12.16 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.
- 12.17 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet eller ej. Fordringshavare, oavsett om denne har varit närvarande vid, och oberoende av om och hur denne har röstat på mötet ska inte vara ansvariga för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 12.18 Emissionsinstitutens skäliga kostnader och utlägg i anledning av ett Fordringshavarmöte, inklusive skälig ersättning till det Administrerande Institutet, ska betalas av Bolaget.
- 12.19 Emissionsinstitutet äger, i samband med tillämpningen av detta avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*) rätt till utdrag ur det av relevant VP-central förda avstämningsregistret för aktuellt Lån. Emissionsinstitutet är berättigade (men inte skyldiga) att tillhandahålla en kopia på utdraget till Bolaget.
- 12.20 På Administrerande Institutets begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett certifikat som anger sammanlagt Nominellt Belopp för MTN som ägs av Koncernföretag på sådan Bankdag som anges i punkt 12.1 samt relevant Avstämningsdag före Fordringshavarmötet, oavsett om Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av MTN eller ej. Administrerande Institutet ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant certifikat eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av Koncernföretag.
- 12.21 Ett beslut på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 12.22 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft.
- 12.23 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Administrerande Institutet, Utgivande Institutet och Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt **Fel! Hittar inte referenskölla.** (*Meddelanden*). Administrerande Institutet ska på Fordringshavarens begäran tillstålla denne protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska dock inte påverka beslutets giltighet.

### 13. ÄNDRING AV LÅNEVILLKOR M.M.

- 13.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om att justera klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 13.2 Bolaget och Administrerande Institutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 13.3 Bolaget och Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren får, utan Fordringshavarens medgivande, överenskomma om justeringar i Lånevillkoren och genomföra sådana ändringar i Lånevillkoren i enlighet med vad som framkommer av avsnitt 14 (*Byte av Räntebas*), vilka blir bindande för de som omfattas av Lånevillkoren
- 13.4 Anslutande av nytt Emissionsinstitut kan ske genom överenskommelse mellan Bolaget, aktuellt institut och befintliga Emissionsinstitut. Emissionsinstitut kan frånträda som sådant,

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

- 13.5 Ändring eller eftergift av Lånevillkor kan i andra fall än enligt punkterna 13.1 – 13.4 ske genom beslut vid Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 13.6 Ett beslut om en villkorsändring enligt punkt 13.1 ska registreras hos relevant VP-central (i förekommande fall).
- 13.7 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 13.8 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos relevant VP-central (i förekommande fall).
- 13.9 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 13 (*Ändring av Lånevillkor m.m.*) ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*).

#### 14. BYTE AV RÄNTEBAS

- 14.1 I detta avsnitt 14 (*Byte av Räntebas*) har följande definierade termer den betydelse som anges nedan:

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

”**Ersättande Räntebas**” är:

- (a) den skärm- eller referensränta, och den metodologi för beräkning av löptid samt beräkningsmetoder med hänsyn till skuldinstrument med liknande räntevillkor som MTN, som formellt rekommenderas av Relevant Nomineringsorgan som efterträdare eller ersättare till Räntebasen; eller
- (b) om ingen sådan ränta kunnat utses enligt punkt (a), sådan annan ränta som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren bestämmer är mest jämförbar med Räntebasen.

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

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

”**Offentliggörande**” är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information enligt vad som anges i punkterna (a) till (d) i definitionen av Triggerhändelse om att händelser eller omständigheter som anges däri kommer att inträffa.

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

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

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

”**Triggerhändelse**” är en eller flera av följande händelser som:

- (a) innebär att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) har upphört att existera eller upphört att tillhandahållas i minst fem (5) på varandra följande Bankdagar till följd av att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) upphör att beräknas eller administreras;
- (b) är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från:
  - (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen
  - (ii) Administratören av Räntebasen; eller
  - (iii) konkursförvaltaren för Administratören för Räntebasen eller från förvaltaren enligt krishanteringsregelverket, eller, vad avser EURIBOR och NIBOR, från motsvarande enhet med insolvens- eller resolutionsbefogenhet över Administratören av Räntebasen,

med information om att Administratören av Räntebasen inte längre tillhandahåller aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) – permanent eller på obestämd tid – och att det vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses att fortsätta tillhandahålla Räntebasen;
- (c) är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) inte längre är representativ för den underliggande marknaden som Räntebasen är avsedd att representera och Räntebasens representativitet kommer inte att återställas, enligt tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen;
- (d) är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen med konsekvensen att det är olagligt för Bolaget eller det Administrerande Institutet att beräkna betalning till Fordringshavare genom att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) eller att det av annan orsak blivit förbjudet att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån); eller
- (e) är ett Offentliggörande som har gjorts varpå den offentliggjorda Triggerhändelsen som anges i punkterna (b) till (d) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.

14.2 Om en Triggerhändelse har inträffat ska Bolaget i samråd med Ledarbanken initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering samt initiera åtgärder för att bestämma nödvändiga administrativa, tekniska och operativa ändringar



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

- 14.3 Om ett offentliggörande har gjorts får Bolaget (utan att någon skyldighet föreligger), om det är möjligt att vid sådan tidpunkt bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, i samråd med Ledarbanken eller genom att utse en Oberoende Rådgivare, initiera åtgärder som framkommer av punkt 14.2 ovan för att slutligt fastställa Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, för att övergå till Ersättande Räntebas vid en senare tidpunkt.
- 14.4 Om en Triggerhändelse som anges i någon av paragraferna (a) till (d) i definitionen av Triggerhändelse har inträffat men ingen Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts senast innan efterföljande Räntebestämningssdag eller om sådan Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts men inte kan tillämpas i samband med efterföljande Räntebestämningssdag på grund av tekniska begränsningar hos VP-central, ska räntan för nästkommande Räntheperiod vara:
- (a) om tidigare Räntebas är tillgänglig så ska den bestämmas enligt villkoren som skulle gälla för Räntebasen som om ingen Triggerhändelse hade inträffat; eller
  - (b) om tidigare Räntebas inte är tillgänglig eller inte längre kan användas i enlighet med tillämplig lag eller reglering, den ränta som fastställs för senast föregående Räntheperiod.

Denna bestämmelse är tillämplig på ytterligare efterföljande Räntheperioder förutsatt att alla relevanta åtgärder har vidtagits avseende tillämpningen av och de justeringar som framkommer av detta avsnitt 14 (*Byte av Räntebas*) inför varje sådan efterföljande Räntebestämningssdag, men utan framgång.

- 14.5 Innan Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar blir effektiva ska Bolaget meddela Fordringshavare, Administrerande Institut samt VP-central i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) omedelbart efter att Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren slutligt fastställt Ersättande Räntebas, Spreadjustering och nödvändiga ändringar och av informationen ska även framgå när ändringarna blir tillämpliga. Om MTN är upptagna till handel på Reglerad Marknad ska Bolaget även informera börsen om ändringarna.
- 14.6 Ledarbanken, Oberoende Rådgivare och Administrerande Institut som utför åtgärder i enlighet med detta avsnitt 14 (*Byte av Räntebas*) ansvarar inte för någon skada eller förlust som orsakas av beslut, åtgärder som vidtas eller utelämnas av denne i samband med bestämmande och slutligt fastställande av Ersättande Räntebas, Spreadjustering eller därtill efterföljande ändringar av Lånevillkoren, såvida inte direkt orsakad av dess grova vårdslöshet eller uppsåtliga agerande. Ledarbanken, den Oberoende Rådgivaren och det Administrerande Institutet ansvarar aldrig för indirekt skada eller följdförluster när denne utför åtgärder enligt detta avsnitt.

## 15. MEDDELANDEN

- 15.1 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.
- 15.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 15.3 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.
- 15.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

## 16. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.

- 16.1 I fråga om de på Emissionsinstitutens 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 Emissionsinstitut självt är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 16.2 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.
- 16.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt **Fel! Hittar inte referenskälla.** att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 16.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, eller Verdipapirregisterloven (såsom tillämpligt).

## 17. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

- 17.1 Svensk rätt ska tillämpas på Lånevillkoren och samtliga icke kontraktuella förpliktelser som uppkommer i samband med tillämpning av Lånevillkoren.
- 17.2 Tvist ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

---

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Göteborg den 31 maj 2022

FASTIGHETS AB BALDER (PUBL)

## 6. Mall för Slutliga Villkor

**MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR**

*Nedanstående mall används för Slutliga Villkor för varje lån emitterat under MTN-programmet.*

**SLUTLIGA VILLKOR**

**avseende Lån nr [●]**

**under Fastighets AB Balders ("Bolaget") program för Medium Term Notes**

För Lånet ska Allmänna Villkor daterade [19 februari 2014]/[9 juni 2017]/[23 maj 2019]/[31 maj 2022] för rubricerat MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor gälla. Definitioner som används nedan framgår [antingen] av Allmänna Villkor [eller på annat sätt i grundprospektet godkänt den [●] jämte vid var tid offentliggjorda tillägg ("Grundprospektet") som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 8 i förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt denna förordning i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse)].

Detta dokument utgör de Slutliga Villkoren för Lån nr [●] och har utarbetats enligt Prospektförordningen. Fullständig information om Bolaget och Lånet erhålls endast genom att Slutliga Villkor läses tillsammans med Grundprospektet och vid var tid offentliggjorda tilläggsprospekt. Grundprospektet jämte tillägg finns att tillgå på (www.)balder.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].]

<b>ALLMÄNT</b>		
1.	<b>Lånenummer:</b>	[●]
	(i) Tranchebenämning:	[●]
2.	<b>Lånebelopp:</b>	
	(i) för Lånet:	[●]
	(ii) Tranche 1:	[●]
	[Tranche 2:	[●]]
3.	<b>Pris per MTN:</b>	[●] % av Nominellt Belopp
4.	<b>Valuta:</b>	[SEK]/[EUR]/[NOK]

5.	<b>Nominellt Belopp och multiplar därav:</b>	[SEK]/[EUR]/[NOK] [●]
6.	<b>Lånedatum:</b>	[●]
7.	<b>Startdag för Ränteberäkning:</b>	[●]
8	<b>Likviddag:</b>	[Lånedatum [●]]
9.	<b>Återbetalningsdag:</b>	[●]
10.	<b>Räntekonstruktion:</b>	[Fast ränta] [Rörlig ränta (FRN)] [Nollkupong]
<b>BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING</b>		
11.	<b>Fast räntekonstruktion:</b>	[Tillämpligt]/[Ej tillämpligt] <i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker under denna punkt)</i>
	(i) Räntesats:	[●] % per år
	(ii) Rän-tepe-riod:	[SEK/EUR: Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Rän-tepe-rioden) och därefter varje tidspe-riod om cirka [●] månader med slutdag på en Rän-teförfal-lodag.] [NOK: Tiden från och med den [●] till den [●] (den första Rän-tepe-rioden) och därefter varje tidspe-riod om cirka [●] månader med slutdag på en Rän-teförfal-lodag.]
	(iii) Rän-teförfal-lodagar:	Årligen den [●], första gången den [●] och sista gången den [●], dock att om sådan dag inte är Bankdag utbetalas ränta först närmast påföljande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Rän-teförfal-lodagen
	(iv) Dagberäk-ningsmetod:	30/360
	(v) Riskfaktor:	[I enlighet med riskfaktorn [”Risker relaterade till räntekonstruktioner och löptid”] i Grundprospektet]

12.	<b>Rörlig ränta (FRN):</b>	[Tillämpligt]/[Ej tillämpligt]  <i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker under denna punkt)</i>
	(i) Räntebas:	[●]-månader [STIBOR]/[EURIBOR]/[NIBOR]  [Den första kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [●]-månader [STIBOR]/[EURIBOR]/[NIBOR] och [●]-månader [STIBOR]/[EURIBOR]/[NIBOR]
	(ii) Räntebasmarginal:	[+/-][●] % per år
	(iii) Räntebestämningdag:	[Två] Bankdagar före första dagen i varje Ränteperiod, första gången den [●].
	(iv) Ränteperiod:	[SEK/EUR: Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om cirka [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag.]  [NOK: Tiden från och med den [●] till den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om cirka [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag.]
	(v) Ränteförfallodagar:	Sista dagen i varje Ränteperiod, [år]ligen den [●], den [●], den [●] och den [●], första gången den [●] och sista gången den [●], dock att om någon sådan dag inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag 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:	Faktisk/360
	(vii) Riskfaktor:	[I enlighet med riskfaktorn [”Risker relaterade till räntekonstruktioner och löptid”] i Grundprospektet]
13.	<b>Nollkupong:</b>	<i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker under denna punkt)</i>  [Tillämpligt]/[Ej tillämpligt]

	(i) Riskfaktorer:	[I enlighet med riskfaktorn [”Risker relaterade till räntekonstruktioner och löptid”] i Grundprospektet]
<b>ÖVRIGT</b>		
14.	<b>Gröna Obligationer:</b>	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(Om tillämpligt, specificera enligt nedan)</i> Gröna villkor daterade [●] gäller för detta Lån.
	(i) Riskfaktorer:	[I enlighet med riskfaktorn [”Risker relaterade till gröna obligationer”] i Grundprospektet].
15	<b>Hållbarhetslänkat Lån:</b>	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i> Sustainability Linked Bond Framework daterat [●] gäller för detta Lån.
	(i) [Räntehöjning:]	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] [●] % årlig ränta (i tillägg till [Räntesats (om Fast Ränta)]/[Räntebasmarginal (om Rörlig Ränta)])
	(ii) [Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp:]	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] [[●] % av [Valör]/[[SEK/EUR] [●] per [Valör]]
	(iii) [Tidpunkt för betalning av Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp:]	[[Återbetalningsdagen/[●]]
	(iv) Hållbarhetsindikator/–er:	[●][, i enlighet med vad som framgår av Sustainability Linked Bond Framework daterat [●].] <i>(Hållbarhetsindikatorer är vad som benämns Key Performance Indicator (KPI) i Sustainability Linked Bond Framework.)</i>
	(v) Hållbarhetsmål:	[●][, i enlighet med vad som framgår av Sustainability Linked Bond Framework daterat [●].]

		<i>(Hållbarhetsmål är vad som benämns "Sustainability Performance Target" eller "SPT" i Sustainability Linked Bond Framework.)</i>
	(vi) Beräkningsmetod för Hållbarhetsindikatorer:	[●], i enlighet med vad som framgår av Sustainability Linked Bond Framework daterat [●].  <i>(Beräkningsmetoder är vad som beskrivs som "calculation methodologies" i Sustainability Linked Bond Framework.)</i>
	(vii) Kontrolldatum:	[I enlighet med vad som framgår av Sustainability Linked Bond Framework daterat] [●]  <i>(Kontrolldatum är [det/de] datum som benämns [Target observation date] i Sustainability Linked Bond Framework och är [det/de] datum SPT ska vara uppnått enligt Sustainability Linked Bond Framework.)</i>
	(viii) Rapporteringsdatum:	[Det/De] datum som inträffar [180] dagar efter Kontrolldatum/Specificeraannat/andra datum.]
	(ix) Extern Granskare:	[Specificera]
	(x) Riskfaktorer:	[I enlighet med riskfaktorn med rubrik ["Risker förenade med Hållbarhetslänkade MTN"] i Grundprospektet.]
16.	<b>Upptagande till handel på Reglerad Marknad:</b>	
	(i) Reglerad Marknad:	[Ansökan om inregistrering av Lånet kommer att inges till [Nasdaq Stockholm AB]/[Oslo Börs] /[annan reglerad marknad] med effekt från och med Lånedatum][Ej tillämpligt]
	(ii) Uppskattad kostnad för upptagande till handel:	[●]
	(iii) Totalvolym av värdepapper som tas upp till handel:	[●]

17.	<b>Intressen hos fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen:</b>	[Ej tillämpligt][/ <i>Specificera detaljer</i> ]  <i>(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för ett enskilt Lån ska beskrivas)</i>
18.	<b>Utgivande Institut:</b>	
	(i) för tranche [•]:	[Swedbank AB (publ)] [Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial] [Nordea Bank Abp] [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)] [Svenska Handelsbanken AB (publ)] [ <i>specificera</i> ]
	[(ii) för tranche [•] (ange tidigare trancher):]	[Swedbank AB (publ)] [Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial] [Nordea Bank Abp] [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)] [Svenska Handelsbanken AB (publ)] [ <i>specificera</i> ]
19.	<b>Administrerande Institut:</b>	[Swedbank AB (publ)] [Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial] [Nordea Bank Abp] [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)] [Svenska Handelsbanken AB (publ)] [ <i>specificera</i> ]
20.	<b>Betalnings- och depåombud (IPA):</b>	[För MTN i SEK eller EUR: Ej tillämpligt]  [För MTN i NOK: Utsedd IPA under MTN-programmet, [Swedbank Norge]]
21.	<b>Kreditbetyg för Lån:</b>	[ <i>Specificera</i> ][Ej tillämpligt]
22.	<b>VP-central:</b>	[SEK/EUR: Euroclear Sweden]  [NOK: Verdipapirsentralen ASA]
23.	<b>ISIN:</b>	SE[•]/NO[•]
24.	<b>Uppskattat nettobelopp:</b>	[SEK/EUR/NOK] [•] minus transaktionskostnader och avgifter



25.	<b>Användning av tillförda medel:</b>	[Finansiera den löpande verksamheten som Bolaget bedriver] [I enlighet med de Gröna Villkoren som följer av punkt 15] [ <i>Specificera</i> ]
-----	---------------------------------------	--

Bolaget bekräftar härmed 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 Grundprospekts offentliggörande som skulle kunna påverka marknadens uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Göteborg den [●]

FASTIGHETS AB BALDER (PUBL)

## 7. Bolaget och verksamheten

### Allmänt

#### *Bolaget*

Bolagets firma är Fastighets AB Balder (publ) med organisationsnummer 556525-6905 och dess handelsbeteckning är Balder. Bolagets LEI-nummer är 549300GHKJCEZOAEUU82. Bolaget bildades i Sverige den 15 juni 1995 och registrerades den 7 december 1995. Bolaget har bedrivit sin nuvarande verksamhet sedan augusti 2005. Bolagets associationsform är aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget är publikt (publ) samt anslutet till Euroclear Sweden som avstämningsbolag. Styrelsen har sitt säte i Göteborg. Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets webbplats är [www.balder.se](http://www.balder.se). Informationen på Bolagets webbplats ingår inte i Grundprospektet såvida sådan inte införlivats i Grundprospektet genom hänvisning.

Bolaget ska enligt bolagsordningen ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förvalta, förädla, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

#### *Historik och utveckling*

##### 2005

Balder bildades i juni ur börsnoterade Enlight AB och förvärvade under året 21 fastigheter.

##### 2006

Under 2006 åternoterades Balder på Stockholmsbörsens O-lista och vid årets slut ägde Balder 128 fastigheter.

##### 2007

Balder renodlade sitt fastighetsbestånd genom försäljning av 29 industri- och lagerfastigheter till Corem Property Group AB, där Balder blev en stor ägare.

##### 2009

Balder förvärvade Din Bostad Sverige AB.

##### 2010

Antalet aktieägare i Balder ökade med 50 procent och uppgick vid årsskiftet 2010 till cirka 4 900.

##### 2011

Balder emitterade det nya aktieslaget preferensaktier till ett värde av 1 miljard SEK.

##### 2014

Balder satte upp ett MTN-program om 5 miljarder SEK. I mars månad emitterades den första obligationen under MTN-programmet. Under maj månad emitterades ytterligare en obligation.

##### 2015

Balder förvärvade vid tre tillfällen sammanlagt 53,3 procent av aktierna i SATO Oyj. I samband med det senaste förvärvet av aktier i SATO Oyj genomförde Balder en riktad nyemission om 10 miljoner stamaktier av serie B vars syfte var att delfinansiera förvärvet. I mars och november månad emitterades två obligationer under MTN-programmet. Balder erhöll, som dellikvid för försäljningen

av Tornet Landskrona, 35 procent av Brinova Fastigheter AB och blev tillsammans med Backahill AB (45 procent) huvudägare i ett nytt bolag med inriktning på offentliga fastigheter och bostäder.

2016

Balder förvärvade samtliga fastigheter i I.A Hedin Fastighet AB koncernen från Anders Hedin Invest AB. Dellekvid för de förvärvade fastigheterna erlades genom kvittningsemission av 4 602 515 stamaktier av serie B, motsvarande 1 098 950 000 SEK. I september 2016 genomfördes en riktad nyemission av totalt 3 000 633 stamaktier av serie B. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt var att diversifiera aktieägarbasen och samtidigt genomföra kapitalanskaffningen på ett tidseffektivt sätt, i omedelbar anslutning till offentliggörandet av det avtalade förvärvet av samtliga fastigheter i I.A Hedin Fastighet AB koncernen.

2017

Balder emitterade under året 1 850 miljoner EUR på den europeiska obligationsmarknaden. Bland annat emitterades 500 miljoner EUR som en senior icke-säkerställd obligation med förfall 2026 med en fast ränta om 1,95 procent och 350 miljoner EUR emitterades som en hybridobligation med en fast ränta om 3,13 procent. Under det fjärde kvartalet 2017 genomfördes inlösen av samtliga 10 000 000 utestående preferensaktier i Bolaget. Inlösen genomfördes till ett belopp om 350 SEK per preferensaktie och innebar en minskning av Bolagets aktiekapital om 10 000 000 SEK.

2018

Den 22 februari 2018 beslutade Balders styrelse att öka ramen för MTN-programmet för att kunna emittera MTN till ett totalt belopp om högst 10 miljarder SEK. Balder förvärvade en tysk fastighetsportfölj bestående av sju hotellfastigheter för cirka 58 miljoner EUR.

2019

I januari 2019 genomfördes Balders första fastighetsförvärv i London, vilket kompletterades med ytterligare ett förvärv senare under året. Den 23 maj 2019 beslutade Balders styrelse att justera villkoren för MTN-programmet för att kunna emittera MTN denominerade i NOK och den 16 juli 2019 beslutade Balders styrelse att öka ramen för MTN-programmet för att kunna emittera MTN till ett totalt belopp om högst 15 miljarder SEK.

2020

I november 2020 genomfördes en riktad nyemission av 6 500 000 aktier av serie B vilken tillförde Balder cirka 2 945 miljoner SEK före emissionskostnader. I december 2020 ingick Balder och Serneke en strukturaffär varigenom Balder förvärvade 50 procent av aktierna i Karlatornet AB, blev aktieägare i Serneke Group samt avtalade om förvärv av knappt 1 400 hyresrätter samt drygt 12 000 kvm kommersiella lokaler. Under året förvärvades även 50 procent av det norska bolaget Anthon B Nilsen Eiendom AS och 18 procent av aktiekapitalet i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA.

2021

I juli 2021 genomfördes Balders förvärv av det norska fastighetsbolaget Asset Buyout Partners. Under året förvärvade Balder även ytterligare 19 procent av aktierna i det norska börsnoterade bolaget Entra Asa.

2022

I maj 2022 genomfördes en aktiesplit 6:1 i syfte att uppnå ett ändamålsenligt antal aktier. I december 2022 genomfördes en riktad nyemission av 35 000 000 aktier av serie B vilken tillförde Balder cirka 1,8 miljarder SEK före emissionskostnader.

#### *Affärsidé och huvudsaklig verksamhet*

Bolagets affärsidé är att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheter på orter som växer och utvecklas positivt. Balder har en bra fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter samt geografisk spridning, där region Stockholm, region Helsingfors och region Göteborg står för den största andelen av fastighetsvärdet.

#### *Fastighetsbestånd per den 31 december 2022*

Per den 31 december 2022 ägde Balder 1 841 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 5 837 tkvm till ett värde om cirka 213 932 miljoner SEK, inklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Balders totala hyresvärde exklusive projekt uppgick per samma tidpunkt till 12 057 miljoner SEK. Balders 10 största kontrakt svarade per den 31 december 2022 för 3,5 procent av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgick till 10,1 år. Tabellen nedan är hämtad från Bolagets årsredovisning för 2022.

<b>HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2022-12-31</b>				
<b>Förfallotidpunkt</b>	<b>Antal hyreskontrakt</b>	<b>Andel, %</b>	<b>Kontrakterad hyra, Mkr</b>	<b>Andel, %</b>
2023	1 748	36	567	5
2024	1 123	23	700	6
2025	753	16	789	7
2026	458	9	600	5
2027-	755	16	2 870	25
<b>Summa</b>	<b>4 837</b>	<b>100</b>	<b>5 525</b>	<b>48</b>
Bostad <sup>1)</sup>	45 297		5 945	51
P-plats <sup>1)</sup>	11 172		48	0
Garage <sup>1)</sup>	6 303		82	1
<b>Summa</b>	<b>67 609</b>		<b>11 600</b>	<b>100</b>

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

## Koncernen, organisationens struktur och bolagsstyrning

### *Koncernen*

Bolagsstrukturen i Balder består av moderbolaget Fastighets AB Balder (publ) samt 11 direktägda dotterbolag per den 31 december 2022, vilka i sin tur vardera äger ett visst antal fastighetsägande och andra bolag. Balder är beroende av dess dotterbolags verksamhet då intäkter genereras i dotterbolagen. Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster men även en betydande del avser försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag.

### *Intressebolag*

Balder är delägare i ett antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag samt i nischbanken Collector. Nedan anges Balders ägarandel i fastighetsförvaltande intressebolag.

Balder äger per dagen för Grundprospektet Tulia AB till 50 procent, Fastighets AB Centur till 50 procent, Trenum AB till 50 procent, Anthon Eiendom AS till 59,5 procent, Sinoma Fastighets AB till 49 procent, Tornet Bostadsproduktion AB till 33 procent, Entra ASA till 40 procent, Brinova Fastigheter AB till 19 procent samt Stenhus Fastigheter i Norden AB till 19 procent. Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgick per 31 december 2022 till cirka 1 306 tkvm med ett hyresvärde om cirka 2 648 miljoner SEK och en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 96 procent.

#### *Bolagsstyrning*

Balders aktie är upptagen för handel på Nasdaq Stockholm och Bolaget ska därför tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden föreskriver vad som är god bolagsstyrning för samtliga svenska aktiebolag, oavsett marknadsvärde, vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koden bygger på principen "följ eller förklara" vilket innebär att ett företag kan avvika från Kodens bestämmelser under förutsättning att sådana avvikelser kan förklaras på ett tillfredsställande sätt. Balder tillämpar utan avvikelser Koden fullt ut. Vidare tillämpas den arbetsordning och de instruktioner för styrelsen och verkställande direktör som Bolaget antagit. För mer information hänvisas till avsnittet "Bolagsstyrning" i Bolagets årsredovisning för 2022.

#### *Kreditvärdering (rating)*

För att underlätta upptagandet av icke säkerställda obligationslån har Balder erhållit en Investment Grade rating (sv. kreditvärderingsbetyg) från S&P Global Ratings. Bolaget har, vid dagen för Grundprospektet, en Investment Grade rating från S&P Global Ratings med kreditbetyget BBB med negativ utsikt. De tre största kreditbedömningsinstituten är Moody's, S&P Global Ratings och Fitch. Ett kreditvärdighetsbetyg utgör inte en rekommendation om att köpa, sälja eller inneha värdepapper. Det är var och ens skyldighet att inhämta aktuell information om kreditvärderingsbetyg då den kan vara föremål för ändring.

Nedanstående tabell anger den kreditbetygsskala som används av respektive kreditvärderingsinstitut för lång upplåning. Bolagets kreditbetyg för lång upplåning är markerad med fetstil.

<b>Moody's<sup>1</sup></b>	<b>S&amp;P Global Ratings<sup>2</sup></b>	<b>Fitch<sup>3</sup></b>
Aaa	AAA	AAA
Aa1	AA+	AA+
Aa2	AA	AA
Aa3	AA-	AA-
A1	A+	A+
A2	A	A
A3	A-	A-
<b>Baa1</b>	<b>BBB+</b>	<b>BBB+</b>

<sup>1</sup> För mer information om rating, se webbplats [www.moody.com](http://www.moody.com).

<sup>2</sup> För mer information om rating, se webbplats [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com).

<sup>3</sup> För mer information om rating, se webbplats [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com).

Baa2	<b>BBB</b>	BBB
Baa3	BBB-	BBB-

#### *Information om tendenser*

Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets och Koncernens framtidsutsikter har inträffat sedan det senaste reviderade årsbokslutet offentliggjordes.

#### *Betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat*

Det har inte inträffat några betydande förändringar vad gäller Bolagets och Koncernens finansiella resultat sedan den senaste finansiella rapporten offentliggjordes.

#### Styrelsen, ledningen och revisorn

##### *Styrelsen*

Bolagets styrelse består av fem personer, inklusive ordföranden. Styrelsen har sitt säte i Göteborg, Parkgatan 49, Box 53121, 400 15 Göteborg.

##### **Christina Rogestam, född 1943**

Styrelsens ordförande sedan 2006.

Utbildning: Fil.kand. i samhällskunskap.

Tidigare VD och koncernchef för Akademiska Hus AB.

Aktieinnehav i Balder: 90 000 B-aktier samt 18 000 B-aktier via bolag.

##### **Sten Dunér, född 1951**

Styrelseledamot sedan 2007.

Utbildning: Civilekonom.

Styrelseordförande i Länsförsäkringar Liv. Styrelseledamot i Garbo och Humlegården.

Aktieinnehav i Balder: –

##### **Fredrik Svensson, född 1961**

Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning: Civilekonom.

Styrelseordförande i Arvid Svensson Invest AB. Styrelseledamot i SBB, Samhällsbyggnadsbolaget.

Aktieinnehav i Balder: 17 495 352 A-aktier samt 81 255 240 B-aktier, samtliga via bolag.

##### **Anders Wennergren, född 1956**

Styrelseledamot sedan 2009.

Utbildning: Jur.kand.

Advokat och partner i Advokatfirman Norma Law, styrelseledamot i flera av BRA Bygg AB-koncernens bolag.

Aktieinnehav i Balder: 1 260 000 B-aktier via bolag.

**Erik Selin, född 1967**

Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning: Gymnasieekonom.

VD för Fastighets AB Balder, styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB, K-Fast Holding AB, Collector Bank AB och SLP Swedish Logistic Property AB, styrelseledamot i Hexatronic Group AB, Hedin Mobility Group AB och Neudi & Co AB.

Aktieinnehav i Balder: 63 000 B-aktier samt 49 855 968 A-aktier och 343 202 400 B-aktier via bolag.

*Ledningen***Erik Selin, se ovan****Ewa Wassberg, född 1980**

Finanschef

Anställd sedan 2022.

Utbildning: Ekonomie Kandidatexamen från Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

Aktieinnehav i Balder: 10 000 B-aktier.

**Petra Sprangers, född 1965**

HR-chef

Anställd sedan 2007.

Utbildning: Gymnasieekonom.

Aktieinnehav i Balder: 1 800 B-aktier.

**Eva Sigurgeirsdottir, född 1974**

Ekonomichef

Anställd sedan 2014.

Utbildning: DIHM Marknadsekonom, IHM Business School.

Aktieinnehav i Balder: 6 000 B-aktier.

**Sharam Rahi, född 1973**

Vice VD

Anställd sedan 2005.

Utbildning: Grundskola.

Aktieinnehav i Balder: 3 616 932 B-aktier samt 5 643 868 B-aktier via bolag.

*Revisorer***Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Bengt Kron, född 1965

Auktoriserad revisor, medlem i FAR.

Huvudansvarig revisor. Valdes på årsstämman den 11 maj 2023 för tiden fram till utgången av årsstämman 2027.

#### *Intressekonflikt*

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Bolaget står under inflytande från den verkställande direktören och tillika styrelseledamoten Erik Selin som genom bolag innehar 34,1 procent av kapitalet och 47,8 procent av rösterna i Bolaget, samt från styrelseledamoten Fredrik Svensson som genom bolag innehar 8,6 procent av kapitalet och 14,6 procent av rösterna i Bolaget. Utöver ovanstående föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra uppdrag.

#### *Aktiekapital, aktier och aktieägare*

Bolagets aktie av serie B är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 december 2022 uppgick till 55 992 miljoner SEK och Bolaget hade vid samma tidpunkt cirka 29 000 aktieägare. Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som per den 31 december 2022 ägde 34,1 procent av kapitalet och 47,8 procent av rösterna. Erik Selin Fastigheter AB kan därmed ha möjlighet att förhindra eller försena kontrollägarskifte i Bolaget, eller vidta andra åtgärder som kan strida mot Bolagets övriga aktieägares intressen. För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget aktiebolagslagens bestämmelser samt Svensk kod för bolagsstyrning. Vidare tillämpas den arbetsordning och de instruktioner för styrelsen och verkställande direktören som Bolaget antagit.

Per 31 december 2022 uppgick aktiekapitalet i Balder till 192 333 333 SEK fördelat på 1 154 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 SEK, varav 67 376 592 stycken är aktier av serie A och 1 086 623 408 stycken är aktier av serie B. Bolaget innehar inga återköpta aktier, varför utestående aktier är detsamma som antalet registrerade aktier. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

#### *Aktieägaravtal*

Såvitt styrelsen för Bolaget känner till, föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.



## 8. Sammanfattning av finansiell information

### *Historisk finansiell information*

Bolagets årsredovisningar för de två senaste räkenskapsåren 2021 och 2022 samt Bolagets delårsrapport för perioden januari–mars 2023, är införlivade i Grundprospektet genom hänvisning. De införlivade handlingarna ska läsas som en del av Grundprospektet. Samtliga rapporter finns att tillgå på Bolagets webbplats, [www.balder.se](http://www.balder.se).

Bolagets årsredovisningar för 2021 och 2022 har reviderats av revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Bengt Kron som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelserna för 2021 och 2022 finns intagna i årsredovisningen för respektive år. Revisionsberättelserna följer standardutformningen och innehåller inga anmärkningar.

Bolagets delårsrapport för perioden januari–mars 2023 har inte granskats av revisor.

Utöver revisionen av Bolagets årsredovisningar har Bolagets revisor inte granskat några andra delar av Grundprospektet.

### *Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper*

Den finansiella informationen för helåren 2021 och 2022 är upprättade i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554), International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana den antagits av EU. Årsredovisningarna har granskats av Bolagets styrelse och Bolagets revisor.

### *Betydande förändringar i Bolagets finansiella ställning*

Det har inte skett någon betydande förändring som påverkat Bolagets finansiella ställning, solvens eller dess framtidsutsikter sedan den senaste finansiella rapporten offentliggjordes.

### *Avtal av större betydelse*

Det förekommer inga avtal utanför ramen för den löpande verksamheten, som är av den betydelsen att utfallet skulle kunna påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina förpliktelser i enlighet med Grundprospektet.

### *Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden*

Bolaget är inte eller har inte under de senaste tolv månaderna varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner heller inte till något myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som skulle kunna uppkomma och som skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

### *Jurisdiktion*

Bolaget bedriver sin verksamhet under svensk lagstiftning. Om Bolaget agerar utanför Sveriges gränser styrs den aktuella handlingen och Bolagets verksamhet även av de lagar och riktlinjer som råder i det aktuella landet.

## 9. Information som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning

I Grundprospektet ingår följande dokument genom hänvisning. Dokumenten har tidigare offentliggjorts och ska läsas som en del av Grundprospektet. De delar som inte har införlivats genom hänvisning finns antingen återgivna i Grundprospektet eller saknar enligt gällande prospektförordning relevans för upprättandet av ett grundprospekt.

<b>Årsredovisning 2021</b>	<b>Sida</b>
Resultaträkning (koncernen)	46
Balansräkning (koncernen)	47
Rapport över förändring eget kapital (koncernen)	48
Kassaflödesanalys (koncernen)	49
Resultaträkning	50
Balansräkning	51
Kassaflödesanalys	53
Noter	54-84
Revisionsberättelse	85-88

<b>Årsredovisning 2022</b>	<b>Sida</b>
Resultaträkning (koncernen)	51
Balansräkning (koncernen)	52
Rapport över förändring eget kapital (koncernen)	53
Kassaflödesanalys (koncernen)	54
Resultaträkning	55
Balansräkning	56
Kassaflödesanalys	58
Noter	59-88
Revisionsberättelse	90-93

<b>Delårsrapport januari-mars 2023</b>	<b>Sida</b>
Rapport över totalresultatet (koncernen)	20
Rapport över finansiell ställning (koncernen)	21
Rapport över förändring eget kapital (koncernen)	21
Rapport över kassaflöden (koncernens)	22
Resultaträkning i sammandrag	25
Balansräkning i sammandrag	25

För att underlätta utökningar av obligationslån utgivna under tidigare grundprospekt införlivas:

-Allmänna Villkor som publicerats i Bolagets grundprospekt daterat 15 juni 2018 (sidorna 20-34), och

-Allmänna Villkor som publicerats i Bolagets grundprospekt daterat 24 maj 2019 (sidorna 21-37).

Ovanstående rapporter och villkor finns tillgängliga under prospektets hela giltighetstid på Bolagets webbplats, [www.balder.se/Finansiell-information/Finansiella-rapporter](http://www.balder.se/Finansiell-information/Finansiella-rapporter) samt [www.balder.se/Finansiell-information/Prospekt-Obligationsvillkor](http://www.balder.se/Finansiell-information/Prospekt-Obligationsvillkor). Rapporterna och villkoren kan också beställas från Fastighets AB Balder (publ), Box 53121, 400 15 Göteborg.

## 10. Tillgängliga handlingar

Kopior av följande dokument är under hela Grundprospektets giltighetstid tillgängliga på Bolagets huvudkontor (ordinarie kontorstid på vardagar): (i) Bolagets registreringsbevis och bolagsordning, (ii) samtliga dokument som genom hänvisning ingår i Grundprospektet och Slutliga Villkor för varje emission av MTN och (iii) årsredovisningar för Bolagets dotterbolag för räkenskapsåren 2021 och 2022.

Informationen under (i)-(ii) finns även tillgängligt på Bolagets webbplats, [www.balder.se](http://www.balder.se).

## 11. Adresser

*Emittent:*

**Fastighets AB Balder (publ)**

Box 53121

400 15 Göteborg

Besöksadress: Parkgatan 49

Tel. 031-10 95 70

[www.balder.se](http://www.balder.se)

*Ledarbank:*

**Swedbank AB (publ)**

Corporates & Institutions

105 34 Stockholm

[www.swedbank.se](http://www.swedbank.se)

Tel: 08-700 99 98

*Emissionsinstiut:*

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

Norrmalmstorg 1, Box 7523

103 92 Stockholm

Tel Stockholm:

08-568 805 77

Tel Köpenhamn:

+45 (0)45 14 32 46

[www.danskebank.se](http://www.danskebank.se)

**Nordea Bank Abp**

Nordea Markets

Smålandsgatan 17

105 71 Stockholm

Tel:

08-407 90 85

08-407 91 11

08-407 92 03

[www.nordeamarkets.com](http://www.nordeamarkets.com)

**Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)**

Large Corporates and Financial Institutions

Kungsträdgårdsgatan 8

106 40 Stockholm

Tel: 08-506 232 19

08-506 230 82

[www.seb.se](http://www.seb.se)**Svenska Handelsbanken AB (publ)**

Handelsbanken Capital Markets

Blasieholmstorg 11

106 70 Stockholm

Credit Sales 08-463 46 50

[www.handelsbanken.se](http://www.handelsbanken.se)**Swedbank AB (publ)**

Corporates &amp; Institutions

105 34 Stockholm

MTN-desk: 08-700 99 85

Stockholm: 08-700 99 98

Göteborg: 031-739 78 20

*Legal rådgivare till emittenten:*

**Setterwalls Advokatbyrå AB**

Sturegatan 10

114 36 Stockholm

Tel: 08-598 890 00

[www.setterwalls.se](http://www.setterwalls.se)

*Värdepapperscentral:*

**Euroclear Sweden AB**

Box 191

101 23 Stockholm

Besöksadress: Klarabergsviadukten 63

Tel: 08-402 90 00

[www.euroclear.eu](http://www.euroclear.eu)

**Verdipapirsentralen ASA**

Postboks 4

0051 Oslo

Tel: +47 22 63 53 00

[www.vps.no](http://www.vps.no)

*Revisor:*

**Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Skånegatan 1

405 32 Göteborg

Tel: 08-555 330 00

[www.pwc.se](http://www.pwc.se)