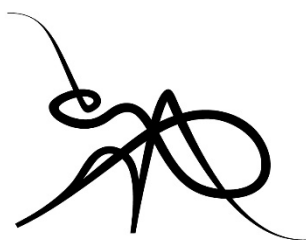


Detta Grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 11 december 2020 och är giltigt i 12 månader från detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt när Grundprospektet inte längre är giltigt.



# WALLENSTAM

## **Wallenstam AB (publ)**

Program för Medium Term Notes

### **Ledarbank**

Svenska Handelsbanken AB (publ)

### **Emissionsinstitut**

Nordea Bank Abp

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Swedbank AB (publ)

## Viktig information

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") avser Wallenstam AB (publ):s, org.nr 556072-1523, ("Bolaget") program för utgivning av obligationer i svenska kronor ("SEK") eller i euro ("EUR") med en löptid om lägst ett (1) år och ett nominellt belopp per obligation ("Nominellt Belopp") som inte får understiga EUR 100 000 (eller motsvarande i SEK) ("MTN-programmet" respektive "MTN"). Grundprospektet har upprättats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") och kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980. Prospektet utgör ett grundprospekt enligt artikel 8 i Prospektförordningen. Grundprospektet ska läsas tillsammans med de slutliga villkor ("Slutliga Villkor") som upprättas för varje nyemitterat Lån samt eventuella tillägg till Grundprospektet och andra handlingar som införlivas genom hänvisning.

För detta Grundprospekt ska, om inte annat uttryckligen anges, definitionerna i de allmänna villkoren under avsnittet "Allmänna Villkor" ("Allmänna Villkor") gälla.

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

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.

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

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

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

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

Om vissa emissioner av MTN skulle anses falla inom tillämpningsområdet för förordning (EU) nr. 1286/2014 ("PRIIPs-förordningen") får sådana MTN inte erbjudas, säljas eller på annat sätt göras tillgängliga för någon icke-professionell kund inom europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES"). Detta då något faktablad innehållande nyckelinformation som krävs för erbjudanden till icke-professionella kunder av produkter som faller inom tillämpningsområdet för PRIIPs-förordningen inte kommer att upprättas under MTN-programmet, vilket är ett krav vid erbjudande till icke-professionella kunder av MTN som träffas av PRIIPs-förordningen. Att trots detta erbjuda, sälja eller på annat sätt göra MTN tillgängliga för icke-professionella kunder inom EES kan strida mot bestämmelserna i nämnda förordning. En icke-professionell kund är en person som uppfyller ett (eller flera) av följande kriterier: (i) en icke-professionell kund enligt definitionen i punkt (11) artikel 4(1) i MiFID II; (ii) en kund som avses i direktiv 2002/92/EG, där kunden inte räknas som en professionell kund enligt definitionen i punkt (10) artikel 4(1) i MiFID II; eller (iii) inte utgör en kvalificerad investerare såsom det definieras i direktiv 2003/71/EG.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Beskrivning av MTN-programmet</b>	<b>4</b>
<b>Riskfaktorer</b>	<b>8</b>
<b>Ansvariga för Grundprospektet</b>	<b>16</b>
<b>Produktbeskrivning</b>	<b>17</b>
<b>Allmänna villkor för Wallenstams lån</b>	<b>20</b>
<b>Information om Wallenstam</b>	<b>42</b>
<b>Definitioner</b>	<b>52</b>
<b>Adresser</b>	<b>54</b>

## Beskrivning av MTN-programmet

Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i SEK eller EUR med en löptid på lägst ett år och med ett nominellt belopp om lägst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK. Varje Lån ska ha ett Lånebelopp om minst SEK 25 000 000 eller EUR 2 500 000. MTN-programmet är upprättat i enlighet med styrelsebeslut fattat den 11 september 2017 och Grundprospektet är upprättat och uppdaterat i enlighet med styrelsebeslut fattat den 10 december 2020.

För samtliga Lån som tas upp under detta program ska Allmänna Villkor gälla. För varje Lån upprättas också kompletterande Slutliga Villkor för aktuellt Lån. Slutliga Villkor och Allmänna Villkor utgör tillsammans fullständiga villkor för aktuellt Lån. I Slutliga Villkor regleras bland annat lånets nominella belopp och tillämplig metod för ränteberäkning. Slutliga Villkor kommer att finnas tillgängliga på Bolagets hemsida, [www.wallenstam.se](http://www.wallenstam.se). Slutliga Villkor kan även kostnadsfritt erhållas från Bolaget.

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

Bolaget har utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) till ledarbank ("**Ledarbanken**") och Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) till emissionsinstitut ("**Emissionsinstitut**"). Fler Emissionsinstitut kan komma att utses.

## Allmänt

Varje Lån representeras av MTN av valörer om lägst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK.

Under MTN-programmet kan Bolaget emittera MTN som löper med fast ränta, rörlig ränta, realränta eller utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion). I förhållande till MTN med rörlig ränta och realränta beräknas Räntesatsen för respektive Ränteperiod av Administrerande Institut i enlighet med Allmänna Villkor.

Innehavare av MTN representerar sig själva i sin egenskap av Fordringshavare gentemot Bolaget och företräds sålunda inte av någon särskild på förhand bestämd organisation eller något särskilt på förhand bestämt ombud.

## Gröna Obligationer

Bolaget kan komma att emittera gröna obligationer. För det fall sådant beslut tas, ska Bolaget publicera eller ha publicerat de Gröna Villkoren ([www.wallenstam.se](http://www.wallenstam.se)) som beskriver de särskilda villkor som är tillämpliga vid emission av gröna obligationer. För att de Gröna Villkoren ska gälla ett visst lån ska Slutliga Villkor för sådant lån ange att obligationen är en grön obligation ("**Grön Obligation**"). De Gröna Villkoren kan från tid till annan komma att uppdateras av Bolaget. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet till godo.

Alla emissioner av gröna obligationer ska vara förenliga med de Gröna Villkoren. Detta ställer krav på Bolaget, till exempel avseende allokering och hantering av emissionslikvid, urval av projekt som ska finansieras samt rapportering. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter Lånedatumet för ett Lån emitterat i enlighet med de Gröna Villkoren kommer inte att gälla för Lån som emitterats före sådan förändring.

Om Bolaget inte skulle uppfylla de Gröna Villkoren i förhållande till visst Lån innebär det vidare inte en uppsägningsgrund för Fordringshavare under Lånet, varför Fordringshavare i sådant fall inte heller har rätt till förtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse.

## **Form av värdepapper och identifiering**

MTN utgivna under detta MTN-program är skuldförbindelser som ges ut i dematerialiserad form och ansluts till Euroclear Swedens kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper ges ut. ISIN-koden anges i respektive Låns Slutliga Villkor. MTN är fritt överlåtbara.

## **Upptagande till handel på reglerad marknad**

Ansökan om inregistrering av vissa Lån till Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad kan komma att göras i enlighet med vad som anges i Slutliga Villkor. Sådan ansökan sker av Bolaget genom Administrerande Institutets försorg. Nasdaq Stockholm kommer efter att de har erhållit ansökan att göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att MTN registreras.

## **Skatt**

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor avseende Fordringshavare. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information. Sammanfattningen behandlar exempelvis inte situationer där MTN förvaras på ett investeringssparkonto eller reglerna om kontrolluppgiftsskyldighet för exempelvis utbetalare av ränta. Fordringshavare bör rådfråga oberoende skatterådgivare avseende svenska och andra skattekonsekvenser (inklusive tillämpligheten och effekten av skatteavtal) till följd av förvärv, innehav samt avyttring av MTN beroende på deras specifika omständigheter.

### ***Fordringshavare som är begränsat skattskyldiga i Sverige***

Utbetalningar av kapitalbelopp eller något belopp som skattemässigt anses utgöra ränta för Fordringshavare bör inte vara föremål för svensk inkomstskatt, förutsatt att sådan Fordringshavare (i) inte är obegränsat skattskyldig i Sverige och (ii) inte har ett fast driftställe i Sverige till vilket MTN är hänförliga.

Betalningar av kapitalbelopp, eller belopp som skattemässigt anses utgöra ränta, är normalt inte föremål för svensk källskatt eller avdrag för preliminär skatt, förutom när det gäller särskilda utbetalningar av ränta (samt annan avkastning på MTN) till fysisk person (eller svenskt dödsbo) som är obegränsat skattskyldig i Sverige (se ”*Fordringshavare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige*” nedan).

### ***Fordringshavare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige***

För svenska juridiska personer och fysiska personer (samt dödsbon) som är obegränsat skattskyldiga i Sverige är all kapitalinkomst (exempelvis inkomst som skattemässigt anses utgöra ränta samt kapitalvinster på MTN) föremål för svensk inkomstskatt. Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga för vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag och livförsäkringsbolag. Särskilda skattekonsekvenser kan också uppstå i den utsträckning som en kapitalförlust realiserar för en Fordringshavare, samt i förhållande till valutakursförluster och valutakursvinster.

Om belopp som skattemässigt anses utgöra ränta betalas ut av Euroclear Sweden eller av annan juridisk person med hemvist i Sverige (även en svensk filial), eller av en värdepapperscentral som är etablerad i ett annat land inom EES, till en fysisk person (eller ett dödsbo) som är obegränsat skattskyldig i Sverige, verkställer normalt Euroclear Sweden eller den juridiska personen avdrag för preliminär skatt på sådana utbetalningar. Svensk preliminärskatt ska normalt också innehållas på annan avkastning på MTN (dock inte kapitalvinst), om avkastningen betalas ut tillsammans med sådan ränteutbetalning som avses ovan.

### **Kostnader**

Bolaget står för vissa kostnader i samband med handel av MTN, såsom kostnader för framtagande av Grundprospektet, upptagande till handel på reglerad marknad, övrig dokumentation och avgifter till Euroclear Sweden m.m.

### **Status**

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

### **Försäljning, pris, avkastning m.m.**

Försäljning sker genom att Utgivande Institut erhåller ett emissions- och försäljningsuppdrag av Bolaget. I samband med uppdraget bestäms emissionskursen som kan vara över, under eller motsvara nominellt belopp. Eftersom skuldförbindelser under detta MTN-program kan komma att ges ut löpande under en längre tid är det inte möjligt att ange en enhetlig försäljningskurs eller något annat fast pris för skuldförbindelserna. Köp och försäljning av MTN sker över den marknadsplats som värdepappren i förekommande fall är noterade på. Likvid mot leverans av värdepapper sker genom Utgivande Instituts försorg i Euroclear Swedens system.

Marknadspriset på MTN är rörligt och beror bl.a. på gällande ränta för liknande placeringar med motsvarande löptid. Information om aktuella priser återfinns på Nasdaq Stockholms hemsida [www.nasdaqomxnordic.com](http://www.nasdaqomxnordic.com).

Avkastningen på en MTN är en funktion av det pris till vilket MTN förvärvas, den räntesats som gäller för MTN samt eventuellt courtage eller annan kostnad för förvärv av MTN.

## **Kreditvärdering**

Om MTN ska erhålla eller har erhållit kreditvärderingsbetyg, anges detta i Slutliga Villkor. Kreditvärderingsbetyg är det betyg som en låntagare kan erhålla från ett oberoende kreditvärderingsinstitut på sin förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Denna förmåga kallas också kreditvärdighet.

Bolaget har vid dateringen av detta Grundprospekt inte erhållit ett kreditvärderingsbetyg från något kreditvärderingsinstitut.

## **Preskription**

Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. Om fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget. Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott i preskriptionslagen (1981:130).

## **Tillämplig lag**

MTN är utgivna enligt svensk rätt. Svensk rätt ska tillämpas på Lånevillkoren och samtliga icke-kontraktuella förpliktelser som uppkommer i samband med tillämpning av Lånevillkoren. Tvist rörande Allmänna Villkor ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

## **Ansvar**

Varje investerare måste, med beaktande av sin finansiella situation, bedöma lämpligheten av en investering i MTN utgivna av Bolaget. Varje investerare bör i synnerhet ha:

- (a) tillräcklig kunskap och erfarenhet för att göra en fullgod utvärdering av Allmänna Villkor samt för varje MTN gällande Slutliga Villkor. Investeraren bör göra en bedömning av fördelarna och riskerna med att placera i MTN utifrån den information som finns i detta Grundprospekt eller information till vilken hänvisas i detta Grundprospekt eller varje härtill hörande lämpligt tillägg;
- (b) tillgång till och kunskap om lämpliga värderingsmetoder för att utföra en värdering av de relevanta MTN och den påverkan en investering i relevanta MTN kan innebära för investerarens placeringsportfölj;
- (c) tillräckliga ekonomiska resurser och likviditet för att hantera de risker som en investering i MTN medför, inkluderande ränte- och valutarisker;
- (d) full förståelse för hur relevanta index och finansiella marknader fungerar; och
- (e) möjlighet att utvärdera (ensam eller med hjälp av en ekonomisk rådgivare) tänkbara scenarier, exempelvis avseende ränteförändringar och andra faktorer som kan påverka investerarens placering och hans förmåga att bära de där tillhörande riskerna.

## **Risikfaktorer**

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Koncernens verksamhet, bransch och marknader, och omfattar vidare operationella risker, legala risker, skatterisker, finansiella risker samt riskfaktorer hänförliga till MTN. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och dess förväntade negativa effekter. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Grundprospekt. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat.

## **Risker relaterade till omvärldsfaktorer och marknad**

### ***Makroekonomiska risker***

Fastighetsbranschen påverkas till stor del av makroekonomiska faktorer såsom till exempel ekonomiska trender, nationell och regional ekonomisk utveckling, mängden nya lägenheter som produceras, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Den ekonomiska utvecklingen påverkar även i hög grad sysselsättningsgraden vilket är en väsentlig faktor vad gäller utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden då den påverkar vakanser och hyresnivåer.

För det fall den makroekonomiska utvecklingen skulle vara negativ, med minskad sysselsättningsgrad som följd, skulle detta kunna resultera i fallande hyresnivåer, ökade vakanser och en försämrad möjlighet att ta ut marknadsmässiga hyror för Koncernens kommersiella fastigheter. Effekten av en negativ makroekonomisk utveckling på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning är svårbedömd men utgör en risk för Koncernens långsiktiga förmåga att upprätthålla nuvarande marginaler och lönsamhet.

### ***Risker relaterat till Covid-19***

Den pågående pandemi som covid-19 medfört har, och kommer med största sannolikhet fortsätta att utgöra en risk för Koncernens verksamhet samt påverka flertalet av de övriga riskfaktorer som anges i detta avsnitt. Under 1 januari-30 september 2020 lämnades hyresrabatter och övrigt stöd till hyresgäster om netto drygt 30 Mkr. Det är ytterst svårt att förutse hur pandemin kommer att utvecklas framöver och vilka implikationer detta kommer få på Koncernens verksamhet och resultat. Det är möjligt att ytterligare hyresrabatter kan komma att lämnas, att hyresintäkterna minskar samt att Koncernen i övrigt påverkas av en orolig kapitalmarknad.

### ***Refinansieringsrisk***

En fungerande kreditmarknad är en förutsättning för allt fastighetsägande. Med finansieringsrisk avses risken att finansiella kostnader har ökat eller att möjligheterna till refinansiering är begränsade



eller icke-existerande när en skuld hos Koncernen förfaller till betalning och behöver refinansieras. Koncernen är beroende av möjligheten att kunna refinansiera nuvarande finansiering när dess löptid upphör samt av möjligheten att kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis nybyggnadsprojekt och fastighetsförvärv. Det finns en risk att kreditgivare inte förlänger kredittiden när nuvarande finansiering förfaller till betalning och att det då inte finns några alternativa finansieringsmöjligheter eller att finansiering enbart kan upptas till en väsentligt högre kostnad än idag. Bolaget har en lång historik och bedömer risken som begränsad då tillgång finns till flertalet finansieringsalternativ. Långa relationer finns med de svenska storbankerna och en löptidsspridning eftersträvas på kapitalmarknaden.

### ***Ränterisk***

Ränterisk är risken att förändringar i ränteläget påverkar Koncernens finansieringskostnad. Räntekostnader utgör en stor del av Koncernens totala kostnader. Koncernens låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. Koncernens räntekostnader påverkas framför allt av förändringar i marknadsräntor som i sin tur påverkas av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort räntebindning. Bolaget uppskattar att baserat på bokslut per 30 september 2020 så skulle en förändring av den rörliga räntan med +/- 50 punkter motsvara +/- 71 Mkr i räntekostnader med beaktande av ingångna ränteswapavtal samt fasträntelån.

## **Risker relaterade till Koncernens verksamhet**

### ***Risker relaterade till fastighetsvärde***

Koncernens förvaltningsfastigheter utgör Koncernens största tillgångar. Värdet uppgick per den 30 september 2020 till cirka 56 miljarder kronor. Värdet på förvaltningsfastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika, såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav. Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Direktavkastningskravet, som skiljer sig åt mellan olika fastigheter, marknader och typer av fastigheter baseras bland annat på Koncernens analyser och jämförelser av aktuell prisstatistik. Även små förändringar av det genomsnittliga direktavkastningskravet kan ha en stor inverkan på förvaltningsfastigheternas värde och således leda till stora resultateffekter. Bolaget uppskattar att om det genomsnittliga direktavkastningskravet skulle ha ökat med 0,5 procentenheter i förhållande till det genomsnittliga direktavkastningskrav som Bolaget fastställde per den 30 september 2020 hade det inneburit en redovisad värdeminskning av Koncernens förvaltningsfastigheter om cirka 11 procent. En sådan negativ värdeförändring hade haft motsvarande negativ inverkan på Bolagets resultat.

### ***Risker relaterade till hyresintäkter***

Wallenstam bygger, förvaltar och hyr ut fastigheter till både bostads- och lokalyresgäster. Intäkter från uthyrning av lägenheter och lokaler står således för den övervägande delen av Koncernens totala omsättning. Koncernens hyresintäkter påverkas av bland annat aktuell vakansgrad, av storleken på de hyror som avtalats och av hyresgästernas löpande förmåga att betala avtalade hyror. Per den 31 december 2019 motsvarade Koncernens tio största lokalyresgäster cirka åtta procent av Koncernens

totala hyresvärde och cirka 16 procent av hyresvärdet i det kommersiella beståndet. Även om efterfrågan på kommersiella lokaler i dagsläget är stor finns det en risk att större hyresgäster i framtiden inte förnyar eller förlänger befintliga hyresavtal. En sådan utveckling kan bero på förändrade makroekonomiska förhållanden men också förändrade konsumtionsmönster och vanor där kommersiella aktörer inte längre är i behov av stora fysiska butiker och lokaler. Om flera större hyresgäster inte förnyar eller förlänger befintliga hyresavtal och om Koncernen i det läget inte finner nya hyresgäster som kan hyra motsvarande yta till likvärdig pris, kan det på lång sikt ha en negativ inverkan på Koncernens intjäningsförmåga och således också dess finansiella ställning över tid.

### ***Risker relaterade till nybyggnationer och renovering av fastigheter***

I samband med nybyggnationer och renoveringsprojekt anlitar Koncernen externa entreprenörer vilket exponerar Koncernen för motpartsrisiker, det vill säga risken att de anlidade entreprenörerna inte utför sina förpliktelser i tid eller enligt vad som har avtalats. Skulle till exempel en entreprenör hamna i finansiella svårigheter eller försättas i konkurs kan det leda till förseningar i arbetet eller oförutsedda extrakostnader för Koncernen. Sådana förseningar eller oförutsedda extrakostnader, eller om en entreprenör i övrigt inte kan utföra sina förpliktelser gentemot Koncernen, är svåra att kvantifiera men kan innebära, förutom ökade kostnader, också temporära förluster av framtida planerade kassaflöden. Sådana ekonomiska konsekvenser samt det faktum att försenade projekt kan skada marknadens förtroende för Koncernen kan innebära att Koncernens finansiella ställning och framtidsutsikter försämras.

### ***Beroende av nyckelpersoner och nyckelkompetens***

Koncernens framtida utveckling är i viss grad beroende av medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang. Koncernen kan påverkas negativt om en eller flera viktiga medarbetare, till exempel person inom koncernledningen, väljer att avsluta sin anställning. Det finns dessutom en risk att Bolaget i framtiden inte lyckas rekrytera den personal som är behövlig. Om Bolaget inte lyckas behålla nyckelpersoner inom organisationen, eller rekrytera nya anställda att ersätta dessa med om de väljer att sluta hos Bolaget, kan det leda till exempelvis försämrade möjligheter för Bolaget att hantera risker i verksamheten. Beroende på vilken nyckelperson och kompetens som går förlorad får det olika innebörd för Koncernens verksamhet. Bolaget bedömer att det finns en risk att Koncernens löpande verksamhet och dess möjlighet att uppnå utsatta strategiska mål kan komma att påverkas negativt om nyckelkompetens går förlorad eller nyckelpersoner, så som till exempel den verkställande direktören skulle upphöra sin anställning. Sådana omständigheter och oförutsedda personalförändringar kan leda till framtida intäktsbortfall, försämrad konkurrenskraft och således också ha en negativ inverkan på Koncernens framtidsutsikter.

### ***Tekniska risker***

Koncernens verksamhet, däribland men inte begränsat till fastighetsinvesteringar, innefattar riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av en fastighet, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt sådana tekniska problem som kan innebära att betydande oförutsedda kostnader kan uppstå. Till exempel finns det vissa fastigheter inom Koncernen som på grund av omgivande geografiska förhållanden är känsliga för höjningar av vattennivån. Skulle vattennivån höjas, antingen temporärt eller permanent, finns det en risk att det medför ekonomiska skador samt ökade kostnader i samband med åtgärder för att långsiktigt säkra upp drabbade fastigheter. Tekniska problem enligt

vad som ovan beskrivits (men inte begränsat därtill) kan dessutom medföra minskade hyresintäkter, ökade kostnader för den löpande förvaltningen av fastigheterna samt eventuella efterföljande tvister om ansvar och ersättning. Den negativa effekten som kan uppstå om en teknisk risk skulle realiseras är svår att kvantifiera. Skulle emellertid följderna bli att Koncernens kostnader över tid ökar, antingen i förhållande till exempelvis enskilda drabbade fastigheter eller indirekt i förhållande till efterspel därom, kan det, tillsammans med till exempel minskade hyresintäkter, ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.

## Legala och politiska risker

### *Risker relaterade till ny och ändrad lagstiftning*

Koncernens verksamhet är reglerad av, och ska utövas i enlighet med, EU-direktiv och förordningar med tillhörande riktlinjer, samt ett antal lagar och andra regleringar, bland annat aktiebolagslagen (2005:551), dataskyddsförordningen (GDPR), jordabalken (1970:994), miljöbalken (1998:808), plan- och bygglagen (2010:900), detaljplaner, byggnadsstandarder och säkerhetsföreskrifter. Därutöver måste Bolaget, som börsnoterat bolag på Nasdaq Stockholm, följa de regler och riktlinjer som Nasdaq ställer på emittenter.

Det finns en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga regler är felaktig eller ändras i framtiden. Dessutom finns det en risk att ny lagstiftning och nya regler eller ändringar i tillämpningen av existerande lagstiftning och regler, gällande exempelvis bygglov eller andra frågor som rör Koncernens verksamhet eller dess kunder eller MTN, kan komma att negativt påverka Koncernens löpande verksamhet. Effekten av sådana eventuella förändringar är svåra att ekonomiskt kvantifiera men utgör en risk för Koncernens fortsatta lönsamhet då nya lagar och regler kan innebära såväl omfattande och kostsamma förändringar i den dagliga verksamheten som exponering mot nya typer av sanktionsavgifter.

Förändringar i skattelagstiftningen utgör en väsentlig risk för Koncernens verksamhet. Lagar och andra regler om beskattning har historiskt varit föremål för ändringar. Ibland har sådana förändringar haft en negativ retroaktiv effekt. Följden av eventuella förändringar är svåra att kvantifiera men kan ha en betydande inverkan på Koncernens skattebelastning och således på Koncernens resultat. Exempelvis presenterade den offentliga utredningen *Vissa frågor inom fastighets och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)* sitt förslag den 30 mars 2017, vilket, om det antas, troligen skulle påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget avser ändringar av den rådande inkomstskatten, liksom stämpelskattsreglerna och kapitalvinstbeskattningen. Förslaget innefattar bland annat att den latent skatteskulden som är hänförlig till skillnaden mellan det skattemässiga värdet och marknadsvärdet på fastigheter kommer beskattas när det bestämmande inflytandet av ett fastighetsägande bolag förändras. Den indirekta fastighetsförsäljningen föreslås även bli belagd med stämpelskatt. Om lagförslaget implementeras i dess rådande formulering skulle detta kunna innebära att skatt ska betalas på Koncernens samtliga framtida avyttringar av fastighetsägande bolag. Beroende på skillnaden mellan marknadsvärdet och det skattemässiga värdet på de fastigheter som Koncernen äger, kan detta komma att ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet. Bedömningen i dagsläget är dock att det är ovisst om förslaget kommer att genomföras.

I budgetpropositionen för 2021, avsnitt Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik, framgår det att Regeringen avser att ge lantmäteriet i uppdrag att utreda möjligheten att låta stämpelskatt utgå vid överlåtelse av fast egendom genom fastighetsbildningsåtgärderna fastighetsreglering och klyvning. I den offentliga utredningen *Vissa*

frågor inom fastighets och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27) föreslås detta men med ett koncerninternt undantag. Om lantmäteriet får uppdraget och deras utredning leder till att stämpelskatt ska utgå utan något undantag för koncerninterna överlåtelse så kan detta få negativ inverkan på Koncernens verksamhet.

### ***Risker relaterade till bygglov och andra tillstånd erforderliga för nybyggnation och renovering***

Nybyggnation av fastigheter, renovering av befintliga fastigheter och ändrad användning av befintliga fastigheter är föremål för tillståndskrav och beroende av beslut från myndigheter om inte sådana redan erhållits. Det finns en risk att sådana processer tar lång tid eller att tillstånd och beslut inte erhålls vilket kan resultera i förseningar, ökade kostnader och till och med att hela projektets verkställighet äventyras. Vidare kan ändrad kommunal planering leda till att detaljplaner inte godkänns, vilket kan orsaka förseningar och ökade kostnader hänförliga till nödvändig omstrukturering av projekt eller att projekt helt måste ställas in. Om någon av ovan beskrivna risker skulle realiseras kan omfattningen av de direkta effekter eller efterföljande åtgärder som behöver vidtas variera i hög grad. Den negativa ekonomiska effekten är således svår att kvantifiera. Bolaget bedömer dock att det finns en risk att Koncernens resultat på kort sikt och Koncernens finansiella ställning på lång sikt kan komma att påverkas negativt om någon av ovan risker skulle komma att realiseras i en omfattande och betydande grad.

### ***Miljörisker***

Fastigheter påverkar miljön vid uppförande, löpande skötsel och den verksamhet som bedrivs i dem. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit en verksamhet på en fastighet som har bidragit till en förorening ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling är den som har förvärvat fastigheten och som vid förvärvet har känt till eller borde ha känt till föroreningen ansvarig för efterbehandlingen. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot bolag inom Koncernen för sanering av föroreningar. De ekonomiska effekterna är dock svåra att uppskatta men utgör likväl en ekonomisk risk som kan komma att påverka Koncernens löpande verksamhet och finansiella ställning.

### **Risker relaterade till MTN utgivna under MTN-programmet**

#### ***Ränterisk***

Värdet på MTN är beroende av ett flertal faktorer, av vilka en av de mest betydelsefulla över tiden är nivån på marknadsräntan. Förändringar i marknadsräntan kan, beroende på vilken räntekonstruktion given MTN har, påverka såväl marknadsvärdet som den löpande avkastningen på MTN.

MTN kan under MTN-programmet emitteras med fast-, rörlig ränta och så kallad nollkupongskonstruktion. MTN med fast- och rörlig ränta kan dessutom löpa med inflationsskyddad ränta. För MTN med rörlig ränta beräknas räntan enligt en rörlig Räntebas, t.ex. 3-månaders STIBOR, och en fast Räntebasmarginal. Förändringar i marknadsräntan, om den överensstämmer med Räntebasen för given MTN, kan således innebära att den löpande avkastningen påverkas negativt vilket också kan påverka marknadsvärdet på MTN. Även för MTN med fast ränta utan en rörlig Räntebas och MTN med så kallad nollkupongskonstruktion kan en förändring i

marknadsräntan påverka instrumentens marknadsvärde. Marknadsräntor så som STIBOR och EURIBOR påverkas i hög grad av nationella och internationella ekonomiska förhållanden som ligger utanför Koncernens kontroll och förändringar kan vara svåra att förutse. Marknadsvärdet på MTN, oavsett räntekonstruktion, kan således komma att förändras negativt för det fall det allmänna ränteläget, och tillämplig marknadsränta därmed, ändras.

### ***Risker förknippade med andrahandsmarknad och likviditet***

Även om MTN är upptagen till handel vid reglerad marknad eller annan handelsplats finns det en risk att ingen betydande handel uppstår. Risken för att sådan efterfrågan och handel inte uppstår är större om värdepappret har ett högt nominellt belopp och således endast kan handlas av större investerare. Varje MTN som emitteras under Programmet kommer ha ett minst nominellt belopp om EUR 100 000 eller ett värde i SEK motsvarande EUR 100 000 eller hela multiplar därav. När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att försämrats. MTN kan bli svåra att sälja till ett korrekt marknadspris och investeraren bör observera att en överlåtelseförlust kan uppstå om MTN säljs före återbetalningsdagen. Om handel inte förekommer eller om sådan handel inte är effektiv kan detta 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 har en negativ inverkan på marknadsvärdet av MTN.

### ***Fordringshavare saknar säkerhet i Bolagets tillgångar och Bolaget är oförhindrat att ställa ny säkerhet eller uppta ny skuld***

Bolaget finansierar normalt sett en stor del av sin verksamhet via banklån med pantsättning av pantbrev i fastigheter vilka normalt utgör en prioriterad fordring på låntagaren. MTN utgör en oprioriterad förpliktelse för Bolaget som inte vid någon tid garanteras eller kommer att garanteras av något av Bolagets dotterbolag. Detta innebär att innehavaren av MTN, i händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, normalt erhåller betalning först efter det att säkerställda fordringshavare har fått fullt betalt.

I MTN-programmet förekommer en så kallad negativklausul. Negativklausulen innebär att Bolaget åtar sig att inte ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet för Marknadslån utgivna av Bolaget, men det är normalt tillåtet att ställa säkerhet för annan skuld i form av banklån eller andra lån. Det finns således en risk för fordringshavare som innehar MTN att Bolaget upptar skuld eller ställer säkerhet för skuld som innebär att ytterligare borgenärer tillkommer vars rätt till betalning kan komma att prioriteras före MTN-innehavares fordran i händelse av Bolagets obestånd.

### ***Strukturell efterställning***

Eftersom Koncernens verksamhet huvudsakligen bedrivs genom Bolagets dotterbolag är Bolaget beroende av sina dotterbolag för att kunna generera vinst och kassaflöde och för att kunna uppfylla sina åtaganden under MTN. Innehavare av MTN är strukturellt efterställda fordringshavare i Bolagets dotterbolag, vilket innebär att fordringshavare med fordringar i Bolagets dotterbolag är berättigade till betalning ur ett sådant dotterbolag innan Bolaget. Dotterbolagen är juridiskt fristående enheter som är skilda från Bolaget och de har inte någon skyldighet att förlikas eller uppfylla Bolagets åtaganden, annat än till den utsträckning som följer av de pantavtal dotterbolagen har ingått. Om ett dotterbolag har trätt i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs finns det en risk att Bolaget och dess tillgångar påverkas av handlingar av fordringshavare med fordringar i det dotterbolaget.

Likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs i dotterbolagen kan påverka Bolagets finansiella ställning negativt och kan ha en inverkan på Bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser gentemot innehavarna av MTN.

### ***Risker förenade med Gröna Obligationer***

Vad som utgör gröna obligationer avgörs av de kriterier som framgår av Bolagets gröna ramverk (de ”**Gröna Villkoren**”), enligt dess lydelse på Lånedatumet för visst Lån. Det finns en risk att MTN enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Det är varje investerares skyldighet att inhämta aktuell information om risker och principer för sådana MTN, då dessa kan förändras eller utvecklas över tid.

Såväl de Gröna Villkoren som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter visst lånedatum, vilket kan medföra förmånligare villkor för efterkommande Lån eller strängare krav för Bolaget. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet till godo.

Europaparlamentet och Europeiska Unionens råd träffade i december 2019 en politisk överenskommelse om att anta en förordning om ett harmoniserat klassificeringssystem för hållbara investeringar, den så kallade ”Taxonomiförordningen”. Taxonomiförordningen antogs i juni 2020 och träder i kraft den 1 januari 2022. Förordningen ska ligga till grund för att identifiera och klassificera miljömässigt hållbara investeringar och kan komma att innebära en strängare bedömning av vilka finansiella instrument som tillåts att marknadsföras som ”gröna” produkter. Om Bolaget misslyckas med att efterleva Taxonomiförordningen, till exempel avseende informationskrav eller uppfyllande av miljömässiga kriterier, kan det innebära inskränkningar i Bolagets möjligheter att marknadsföra MTN som en grön produkt.

Om Bolaget inte skulle uppfylla de Gröna Villkoren i förhållande till visst Lån innebär det vidare inte att det föreligger en uppsägningsgrund för Fordringshavare under Lånet. Fordringshavare har i sådant fall inte heller rätt till förtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse. Det medför även en risk för att investerare bryter mot interna regelverk eller investeringsmandat.

### ***Avsaknad av fordringshavarrepresentant m.m.***

Administrerande Institut ska i enlighet med Lånevillkoren kalla till fordringshavarmöten. Investerarna har utöver detta inte någon representant som företräder dem i förhållande till MTN. Detta resulterar i att varje enskild investerare kan vidta åtgärder i förhållande till MTN. Risk föreligger därför för att en enskild investerare vidtar åtgärder i förhållande till MTN vilka inte är önskvärda för vissa andra investerare och vilka kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet för MTN.

Vid fordringshavarmöte kan vissa majoriteter av Fordringshavare binda samtliga Fordringshavare, inklusive dem som har röstat emot majoriteten, vid vissa beslut. Detta kan innebära att åtgärder vidtagna av majoriteten i sådana fall kan påverka en Fordringshavares rätt under MTN på ett sätt som inte är önskvärt för vissa Fordringshavare.

### ***Benchmarkförordningen***

Processen för hur EURIBOR, STIBOR och andra referensräntor bestäms har varit föremål för lagstiftarens uppmärksamhet. Detta har resulterat i ett antal lagstiftningsåtgärder varav vissa redan implementerats och andra är på väg att implementeras. Det största initiativet på området är Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014 ("**Benchmarkförordningen**") som trädde ikraft den 1 januari 2018 och som reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. I och med att förordningen endast tillämpats en begränsad tidsperiod kan inte dess effekter fullt ut bedömas. Det finns dock en risk att Benchmarkförordningen kan komma att påverka hur vissa referensräntor bestäms och utvecklas. Detta kan i sin tur exempelvis leda till ökad volatilitet gällande vissa referensräntor. Vidare kan 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.

För MTN som ges ut med rörlig ränta eller realränta bestäms räntan, enligt de Allmänna Villkoren, bland annat utifrån en referensränta, antingen STIBOR eller EURIBOR. Kan STIBOR eller EURIBOR inte fastställas vid en given tidpunkt finns det alternativa tillvägagångsätt för att fastställa räntebasen. Det finns dock en risk att sådana alternativa tillvägagångsätt inte är lika gynnsamma för innehavare av MTN. Vidare finns det en risk för att de svårigheter som kan uppstå i samband med att en alternativ räntebas ska bestämmas för given MTN kan leda till tidskonsumerande diskussioner och/eller tvister vilket skulle få negativa effekter för Bolaget och/eller innehavare av MTN.

## **Ansvariga för Grundprospektet**

Bolagets styrelse ansvarar för Grundprospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den informationen som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Emissionsinstitutet har inte verifierat innehållet i Grundprospektet.

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

11 december 2020

**Wallenstam AB (publ)**

*Styrelsen*



## Produktbeskrivning

Nedan följer en beskrivning av konstruktioner och termer som förekommer i Allmänna Villkor och som tillämpas vid utgivande av MTN under detta MTN-program. Konstruktionen av varje Lån framgår av Slutliga Villkor som ska gälla tillsammans med för MTN-programmet vid var tid gällande Allmänna Villkor. För en beskrivning av nedanstående definitioner se Allmänna Villkor på sidorna 20-36.

## Räntekonstruktioner

För MTN utgivna under MTN-programmet framgår den aktuella Räntekonstruktionen för det specifika Lånet i dess Slutliga Villkor. Under MTN-programmet finns, i enlighet med punkten 6.2 i de Allmänna Villkoren, möjlighet att utge Lån med någon av de räntekonstruktioner som beskrivs nedan. Vid beräkning av den ränteperiod under vilken räntan ska belöpa används olika Dagberäkningsmetoder beroende på vilken räntekonstruktion som används.

Vid lån med fast ränta används Dagberäkningsmetoden 30/360 för Lån i Svenska Kronor eller Euro, vilken innebär att 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.

Vid lån med rörlig ränta används Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 för Lån i Svenska Kronor eller Euro, vilken innebär att beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

Vilken av dessa Räntekonstruktioner som är relevant för visst Lån anges i Slutliga Villkor för det aktuella lånet.

### ***Fast ränta***

Om Lån är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Lånedatum eller om tillämpligt Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfalldag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Lån i Svenska Kronor eller Euro.

Infaller Ränteförfalldag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Ränteförfalldagen.

### ***Rörlig ränta (FRN)***

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

Räntebasen är den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor. Vanligen avses STIBOR för lån i SEK och EURIBOR för lån i EUR.

Ränta som betalas på MTN emitterade under Programmet kan beräknas med hjälp av vissa referensvärden som definieras i de Allmänna Villkoren. Dessa referensvärden är STIBOR och EURIBOR. STIBOR tillhandahålls av Swedish Financial Benchmark Facility AB (ett dotterbolag till Global Rate Set Systems Ltd.) ("SFBF") och EURIBOR tillhandahålls av European Money Market Institute.

På dagen för detta Grundprospekt är European Money Market Institute som administrerar EURIBOR inkluderat i det register som avses i artikel 36 i Benchmarkförordningen. Per dagen för detta Grundprospekt ingår inte SFBF i det register som avses i artikel 36 i Benchmarkförordningen. Vid tidpunkten för godkännandet av detta Grundprospekt är, såvitt Bolaget känner till, övergångsbestämmelserna i artikel 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga, enligt vilket SFBF ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering (eller ansöka om likvärdighet, erkännande eller godkännande om referensvärdet tillhandahålls av en administratör som är belägen i ett tredjeland).

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 16.1 i de Allmänna Villkoren 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 att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfalldag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 för Lån i Svenska Kronor eller Euro.

Infaller Ränteförfalldag för Lån med Rörlig Ränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfalldag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfalldagen ska anses vara föregående Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Ränteförfalldagen.

### ***Lån med Realränta***

Om Lån är specificerat som Lån med Realränta ska Lånet löpa med inflationsskyddad ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen kan vara fast eller rörlig och beräknas på det sätt som specificeras i punkt 6.2 (a) respektive (b) i de Allmänna Villkoren och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att dividera Realränteindex med Basindex. Bolaget meddelar Fordringshavarna, i enlighet med punkt 15 i de Allmänna Villkoren, det räntebelopp som är kopplat till inflationen för varje Ränteperiod när Administrerande Institut fastställt densamma.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 16.1 i de Allmänna Villkoren 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 att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

### ***Nollkuponglån***

Om Lånet är specificerat som Nollkuponglån ska Lånet löpa utan ränta. Nollkuponglån kan utfärdas till underkurs.

### **Återköp och återbetalning**

#### ***Förtida återköp***

De Allmänna Villkoren ger Fordringshavare rätt att begära återköp av alla, eller vissa, MTN som innehas av denne under förutsättning att det sker en sådan ägarförändring som anges under avsnitt 9 i de Allmänna Villkoren. Återköpsdagen ska infalla tidigast tjugo (20) och senast fyrtio (40) Bankdagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.

Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta MTN på Återköpsdagen till det pris per MTN som skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen, tillsammans med upplupen ränta (om någon). För MTN som är Nollkuponglån ska istället ett belopp per MTN beräknat i enlighet med punkt 11.4 (b) i de Allmänna villkoren erläggas.

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

#### ***Återbetalning av kapitalbelopp***

Lån förfaller till betalning med dess (i) Nominella Belopp eller med (ii) Inflationsskyddat Lånebelopp, såsom tillämpligt enligt relevanta Slutliga Villkor, på Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta (om någon).

## Allmänna villkor för Wallenstams lån

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") ska gälla för lån som Wallenstam AB (publ) (org. nr 556072-1523) ("Bolaget") emitterar på kapitalmarknaden under emissionsavtal som ingåtts den 1 november 2017 mellan Bolaget och Nordea Bank Abp<sup>1</sup>, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)<sup>2</sup>, Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) om MTN-program ("MTN-program") genom att utge obligationer i SEK, eller i EUR med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Medium Term Notes*.

### 1 Definitioner

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

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

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

"Bankdag" är 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.

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

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

"Emissionsinstitut" är Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ), samt varje annat emissionsinstitut som av Euroclear Sweden erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner och som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

<sup>1</sup> Genom fusion 1 oktober 2018 uppgick Nordea Bank AB (publ) i Nordea Bank Abp.

<sup>2</sup> Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) tillträdde de Allmänna Villkoren så som Emissionsinstitut genom ingåendet av ett tilläggsavtal daterat 24 april 2019.

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

”**EURIBOR**” är:

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

”**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).

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

”**Fordringshavarmöte**” är ett möte med Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).

”**Huvudägarna**” är:

- (a) någon av Hans Wallenstam (född 11 september 1961) eller hans barn, syskon eller syskonbarn eller make/maka till någon av dessa personer;
- (b) någon trust, stiftelse eller liknande juridisk enhet där en eller flera av personerna under (a) ovan är en förmånstagare eller styrelseledamot; eller
- (c) något annat bolag (börsnoterat eller inte), handelsbolag, kommanditbolag eller annan juridisk enhet som, direkt eller indirekt, kontrolleras av en eller flera av personerna under (a) och (b) ovan där kontroll, direkt eller indirekt, ska anses föreligga om en eller flera av personerna under (a) och (b) ovan ensam eller tillsammans förfogar över tjugofem (25) procent eller mer av rösterna i styrelsen eller motsvarande ledningsorgan eller åtnjuter tjugofem (25) procent eller mer av de ekonomiska rättigheterna från ett sådant bolag, handelsbolag, kommanditbolag eller enhet.

”**Justerat Lånebelopp**” är det sammanlagda utestående Nominella Beloppet av MTN avseende visst Lån med avdrag för MTN som ägs av ett Koncernföretag eller en Huvudägare, oavsett om sådant Koncernföretag eller Huvudägare är direktregistrerat som ägare av sådan MTN eller ej.

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

”**Koncernföretag**” är varje juridisk person som ingår i Koncernen.

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

”**KPI**” konsumentprisindex eller – om konsumentprisindex har upphört att fastställas eller offentliggöras – motsvarande index avseende konsumentpriserna i Sverige som fastställts eller offentliggjorts av Statistiska centralbyrån eller det organ som i dess ställe fastställer eller offentliggör sådant index. Vid byte av indexserie skall nytt index räknas om till den indexserie på vilken Basindex grundas;

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

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

”**Lånedatum**” det datum som anges som sådant i Slutliga Villkor.

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

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

”**MTN**” är en ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program.

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

”**Referensbanker**” är Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut.

”**Reglerad Marknad**” är en reglerad marknad såsom definieras i Direktiv 2004/39/EG om marknader för finansiella instrument.

”**Slutliga Villkor**” är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med Bilaga 1 (*Mall för Slutliga Villkor*).

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

**”STIBOR”** är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Räntheperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Räntheperioden 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 Räntheperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Räntheperioden.

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

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

**”VP-konto”** är det värdepapperskonto hos Euroclear Sweden enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument i vilket (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.

**”Väsentligt Koncernföretag”** är (a) Bolaget och (b) varje Koncernföretag vars:

- (a) totala konsoliderade tillgångar utgör minst fem (5) procent av Koncernens totala konsoliderade tillgångar, i enlighet med senast publicerade årsredovisning; eller
- (b) konsoliderade resultat före ränta och skatt utgör minst fem (5) procent av Koncernens konsoliderade resultat före ränta och skatt, i enlighet med senast publicerade årsredovisning.

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

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

1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i Svenska Kronor har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Reuters sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för Svenska Kronor mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida ([www.riksbank.se](http://www.riksbank.se)).

1.3 Ytterligare definitioner såsom Basindex, Gröna Obligationer, Inflationsskyddat Lånebelopp, Räntheonstruktion, Räntesats, Ränthebas, Ränthebas marginal,

Räntebestämningssdag, Ränteförfallodag/ar, Ränteperiod, Slutindex 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 eller Euro med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare.
- 2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.3 Bolaget åtar sig att göra betalningar avseende utgivna MTN och även i övrigt följa Lånevillkoren för de Lån som tas upp under detta MTN-program.
- 2.4 Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.
- 2.5 För varje Lån ska upprättas Slutliga Villkor vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga Lånevillkor för Lånet.

## **3 Registrering av MTN**

- 3.1 MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN ska riktas till Kontoförande Institut.
- 3.2 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.
- 3.3 Administrerande Institut har rätt att erhålla information från Euroclear Sweden om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med avsnitt 11 (*Uppsägning av lån*) och avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*), vilket bland annat inkluderar rätt till insyn i skuldboken. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.

## **4 Rätt att agera för fordringshavare**

- 4.1 Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under Lånevillkoren eller rösta på Fordringshavarmöte, ska sådan person kunna uppvisa



fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.

- 4.2 Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavares rättigheter enligt punkt 4.1 ovan, kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga MTN som innehas av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt.

## **5 Betalningar**

- 5.1 Betalning avseende MTN ska göras i den Valuta i vilken Lånet upptagits.
- 5.2 Betalningar avseende MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos Euroclear Sweden som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 5.3 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren på dennes hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen registrerade adress.
- 5.4 Skulle Euroclear Sweden på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Bolaget tillse att beloppet utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 5.5 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden på grund av hinder för Euroclear Sweden ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7.2.
- 5.6 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive Euroclear Sweden hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

## **6 Ränta**

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

(a) Fast Ränta

Om Lån är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Lånedatum eller om tillämpligt Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Lån i Svenska Kronor och Euro.

(b) Rörlig Ränta (FRN)

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

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 16.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 för Lån i Svenska Kronor och Euro.

(c) Realränta

Om Lån är specificerat som Lån med Realränta ska Lånet löpa med inflationsskyddad ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen kan vara fast eller rörlig och beräknas på det sätt som specificeras i punkt 6.2(a) respektive (b) ovan och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att dividera Realränteindex med Basindex. Bolaget meddelar Fordringshavarna, i enlighet med punkt 15, det räntebelopp som är kopplat till inflationen för varje Ränteperiod när Administrerande Institut fastställt densamma.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 16.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

(d) Nollkupongslån

Om Lånet är specificerat som Nollkupongslån ska Lånet löpa utan ränta. Nollkupongslån kan utfärdas till underkurs.

6.3 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Ränteförfallodagen.

6.4 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. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Ränteförfallodagen.

## 7 Dröjsmålsränta

- 7.1 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 respektive EURIBOR för MTN utgivna i Euro under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR respektive EURIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilket dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 7.1 för Lån som löper med ränta ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.
- 7.2 Beror dröjsmålet på hinder för Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden utgår dröjsmålsränta 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 respektive EURIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR respektive EURIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar).

## 8 Återbetalning och återköp

- 8.1 Lån förfaller till betalning med dess (i) Nominella Belopp eller (ii) med Inflationsskyddat Lånebelopp, såsom tillämpligt enligt relevanta Slutliga Villkor, på Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock dock först följande Bankdag. Ränta enligt avsnitt 6 (*Ränta*) betalas på aktuell Ranteförfallodag.
- 8.2 Bolaget får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa MTN vid varje tidpunkt och till vilket pris som helst under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller lösas in.

## 9 Återköp vid ägarförändring

- 9.1 Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om:
- (a) aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på den Reglerade Marknaden vid Nasdaq Stockholm; eller
  - (b) en händelse, eller serie av händelser inträffar som leder till att en fysisk eller juridisk person, själv eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, och som inte är eller inkluderar Huvudägarna, direkt eller indirekt, vid någon tidpunkt:
    - (i) förvärvar mer än femtio (50) procent av aktierna eller rösterna i Bolaget;

- (ii) genom avtal eller på annat sätt själv (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att utse en majoritet av Bolagets styrelseledamöter; eller
- (iii) genom avtal, rösträtt eller på annat sätt ensam (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att bestämma innehållet i väsentliga affärsmässiga beslut i Bolaget.

- 9.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 9.1 meddela Fordringshavarna om detta genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.
- 9.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast tjugo (20) och senast fyrtio (40) Bankdagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 9.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.
- 9.4 Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta MTN på Återköpsdagen till det pris per MTN som skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen, tillsammans med upplupen ränta (om någon). För MTN som är Nollkupongslån ska istället ett belopp per MTN beräknat i enlighet med punkt 11.5(b) erläggas.
- 9.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget senast tio (10) Bankdagar före Återköpsdagen.

## **10 Särskilda åtaganden**

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

### **10.1 Status**

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

### **10.2 Bolagets verksamhet och anläggningstillgångar**

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

### **10.3 Säkerställande av andra Marknadslån**

Bolaget ska:

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

### **10.4 Upptagande till handel på Reglerad Marknad**

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

### **10.5 Tillhandahållande av Lånevillkor**

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

## **11 Uppsägning av lån**

### **11.1 Administrerande Institut ska**

- (a) om så begärs skriftligt av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under relevant Lån. Fordringshavare ska vid begäran förete bevis om att denne är Fordringshavare aktuell Bankdag. Begäran om uppsägning kan endast göras av Fordringshavare som ensam representerar en tiondel av Lånebelopp eller av Fordringshavare som gemensamt representerar en tiondel av Justerat Lånebelopp vid aktuell Bankdag samt vid begäran företer bevis om detta; eller
- (b) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte, skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med upplupen ränta (om någon) förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (såsom tillämpligt) beslutar, om:
  - (i) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet:

- (A) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
  - (B) inte varar längre än tre (3) Bankdagar;
- (ii) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan eller i punkten Gröna Obligationer i Slutliga Villkor inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån, under förutsättning att:
- (A) rättelse är möjlig; och
  - (B) Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom tjugo (20) Bankdagar;
- (iii) Väsentligt Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning, om betalningsdröjsmålet varar femton (15) Bankdagar, allt under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 50 000 000 eller motvärdet därav i Euro, 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 50 000 000 eller motvärdet därav i Euro;
- (iv) Väsentligt Koncernföretag inte inom femton (15) Bankdagar efter den dag då det Väsentliga Koncernföretaget mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som det Väsentliga Koncernföretaget ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst SEK 50 000 000 eller motvärdet därav i Euro;
- (v) tillgångar som ägs av ett Väsentligt Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 25 000 000, eller motsvarande värde i Euro, utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom trettio (30) Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
- (vi) Väsentligt Koncernföretag ställer in sina betalningar;
- (vii) Väsentligt Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande;
- (viii) Väsentligt Koncernföretag försätts i konkurs;
- (ix) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Väsentligt Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation (med undantag för frivillig likvidation av Väsentligt Koncernföretag som inte sker på grund av att det Väsentliga Koncernföretagets egna kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet eller insolvens); eller
- (x) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag.

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

- 11.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 11.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 11.1.
- 11.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 11.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 11.1 föreligger.
- 11.4 Bolagets skyldigheter att lämna information enligt föregående stycke gäller i den mån så kan ske utan att Bolaget överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med börs eller Reglerad Marknad där Koncernföretags aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.
- 11.5 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 11.1 ska:
- (a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och
  - (b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms enligt följande formel per dagen för uppsägningen av Lånet:

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

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

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

## 12 Fordringshavarmöte

- 12.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerande Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.

- 12.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte så snart som praktiskt möjligt och i varje fall inte senare än fem (5) Bankdagar efter att det mottagit en giltig begäran från Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 12.1 (eller sådan senare dag som kan fordras av tekniska eller administrativa skäl), genom att sända en kallelse till Bolaget och varje Fordringshavare, som är registrerad som sådan vid datum som väljs av Administrerande Institut. Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om kallelsen.
- 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 12.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från en eller flera Fordringshavare), (iv) datum då en person måste vara registrerad som Fordringshavare för att kunna utöva sin rätt som sådan vid Fordringshavarmötet samt (v) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Ärenden upptagna på dagordningen ska vara numrerade och 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 kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.
- 12.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 4 (*Rätt att agera för fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp. Administrerande Institut ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.
- 12.8 Vid Fordringshavarmöte äger Fordringshavare och Administrerande Institut, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på



femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Administrerande Institut.

- 12.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst nittio (90) procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
  - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12;
  - (c) gäldenärsbyte; och
  - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 12.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än femtio (50) procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avståenden av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 13 (*Ändring av villkor m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 12.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst femtio (50) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.9 och annars tjugo (20) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).
- 12.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 12.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 12.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut fattas i de ärenden för vilka beslutsförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte.
- 12.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 12.14 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.
- 12.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.

- 12.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har röstat för ett beslut ska inte vara ansvarig för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 12.17 På Administrerande Institutets begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger sammanlagt Nominellt Belopp för samtliga MTN som ägs av Koncernföretag och Huvudägare på sådan Bankdag som anges i punkt 12.1 samt relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om sådant Koncernföretag eller Huvudägare är direktregistrerat som ägare av MTN. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av ett Koncernföretag eller Huvudägare.
- 12.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Institutets begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

### **13 Ändring av villkor m.m.**

- 13.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 13.2 Bolaget och Administrerande Institut får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 13.3 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 13.1 och 13.2 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 13.4 Anslutande av nytt Emissionsinstitut till MTN-programmet kan ske genom skriftlig 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 för sådant Lån.
- 13.5 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 13.6 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos Euroclear Sweden (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 10.5.
- 13.7 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 13 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 10.5.

## **14 Preskription**

- 14.1 Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. Om fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget.
- 14.2 Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott i preskriptionslagen (1981:130).

## **15 Meddelanden**

- 15.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen före avsändandet (förutom vid meddelande enligt punkt 12.2). 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 vederbörande Emissionsinstitut själv 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 16.1 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.

## **17 Tillämplig lag och jurisdiktion**

- 17.1 Svensk rätt ska tillämpas på Lånevillkoren och dessa ska tolkas i enlighet därmed och svensk rätt skall tillämpas på 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 1 november 2017

**Wallenstam AB (publ)**

## Mall för slutliga villkor

### Slutliga villkor

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

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den 1 november 2017 för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. [Allmänna Villkor för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den [●] jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 8.10 och artikel 23 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129, benämnt "Prospektförordningen") ("Grundprospektet") för MTN-programmet.] Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats enligt artikel 8.4 i Prospektförordningen. Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, dess tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och dess tilläggsprospekt. Grundprospektet samt tilläggsprospekt finns att tillgå på Bolagets hemsida [www.wallenstam.se](http://www.wallenstam.se).

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

#### Allmänt

- |   |  |
|---|--|
| <b>1. Lånenummer</b>                                  | [●]  |
| (a) Tranchbenämning:                                  | [●]  |
| <b>2. Lånebelopp:</b>                                 |  |
| (a) för Lånet:  | [●]  |
| (b) för tranch [●]                                    | [●]  |
| (c) [för tranch [●] ( <i>ange tidigare trancher</i> ) | [●]  |
| <b>3. Pris per MTN:</b>                               | [●] % av Nominellt Belopp [plus upplupen ränta från och med [ <i>infoga datum</i> ], om tillämpligt] |
| <b>4. Valuta</b>                                      | [SEK/EUR]  |
| <b>5. Nominellt belopp:</b>                           | [SEK/EUR] [●] [lägst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK]  |
| <b>6. Lånedatum</b>                                   | [●]  |

7. **Startdag För Ränteberäkning (om annan än Lånedatum)** [●]
8. **Likviddag:** [●]
9. **Återbetalningsdag:** [●]
10. **Räntekonstruktion:** [Fast Ränta  
Rörlig Ränta  
Realränta  
Nollkupongslån]
11. **Belopp på vilket ränta ska beräknas:** [Nominellt Belopp/[●]]

#### Beräkningsgrunder för avkastning

12. **Fast Ränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
- (a) **Räntesats:** [●] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[●]]
- (b) **Ränteperiod:** Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Rönteförfallodag
- (c) **Rönteförfallodag(ar):** [Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [●], första gången den [●] och sista gången den [●]  
(*Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod*)
- (d) **Dagberäkningsmetod:** 30/360 [*Specificera*]
- (e) **Riskfaktorer:** I enlighet med riskfaktorn med rubrik "Ränterisk" under avsnittet Risker relaterade till MTN utgivna under MTN-programmet i Grundprospektet
13. **Rörlig ränta (FRN):** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
- (a) **Räntebas:** [●]-månaders [STIBOR/EURIBOR] [Den första kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [●]-månader [STIBOR/EURIBOR] och [●]-månader [STIBOR/EURIBOR]]
- (b) **Räntebasmarginal:** [+/-][●] %
- (c) **Räntebestämningdag:** [Två/[●]] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [●]
- (d) **Ränteperiod:** Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Rönteförfallodag

- (e) Ränteförfallodagar: Sista dagen i varje Ränteperiod, [den [●], den [●], den [●] och den [●] varje år], första gången den [●] och sista gången [på Återbetalningsdagen/den [●]]
- (f) Dagberäkningsmetod: Faktisk/360 [*Specificera*]
- (g) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”Ränterisk” under avsnittet Risker relaterade till MTN utgivna under MTN-programmet i Grundprospektet

#### 14. Nollkupongslån:

[Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)

- (a) Villkor för Nollkupongslån: [●]
- (b) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”Ränterisk” under avsnittet Risker relaterade till MTN utgivna under MTN-programmet i Grundprospektet

#### 15. Realränta

[Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
(*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)

- (a) Inflationsskyddat Räntebelopp: [Ej tillämpligt][Ränta per Lånebelopp är][Räntesatsen][Räntebasen plus Räntebasmarginalen] multiplicerad med Lånebeloppet och med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex enligt följande formel:

$$r \times \text{Lånebelopp} \times \frac{\text{Realränteindex}}{\text{Basindex}}$$

där r avser [Räntesatsen][Räntebasen plus Räntebasmarginalen].

- (b) Inflationsskyddat Lånebelopp: [Ej tillämpligt][Lånebeloppet multiplicerat med en faktor som motsvarar kvoten mellan Slutindex och Basindex enligt följande formel:

$$\text{Lånebelopp} \times \frac{\text{Slutindex}}{\text{Basindex}}$$

Om kvoten mellan Slutindex och Basindex är mindre än 1 skall den vid beräkning av Inflationsskyddat Lånebelopp enligt denna punkt 15 likväl anses vara 1.]

- (c) Basindex: [[●] utgörande KPI för [●]]
- (d) Realränteindex: [KPI för [●] månad (tre månader före Räntebetalningsdag)] [Beräknat enligt (h) nedan]
- (e) Referensobligation: [Ej tillämpligt] [●]

- (f) Slutindex: [KPI för [●] månad (tre månader före Återbetalningsdag)] [Beräknat enligt (h) nedan].
- (g) Återköp: [Ej tillämpligt/[●]]
- (h) Indexberäkning: [Ej tillämpligt] [Beräkning av Realränteindex och Slutindex görs genom interpolering mellan [KPI] två och tre månader före relevant betalningsdatum. Interpolering sker enligt samma metod som används för svenska statens realränteobligationer.]
- (i) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”Ränterisk” under avsnittet Risker relaterade till MTN utgivna under MTN-programmet i Grundprospektet

## Övrigt

- 16. Gröna Obligationer:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]  
[Gröna villkor daterade [●] gäller för detta Lån]
- (a) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”*Risker förenade med Gröna Obligationer*” i Grundprospektet
- 17. Upptagande till handel på Reglerad Marknad:**
- (a) Reglerad Marknad: [Nasdaq Stockholm / *Specificera* annan Reglerad Marknad]
- (b) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagande till handel: [●]
- (c) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: [●]
- (d) Tidigaste dagen för upptagande till handel: [●]
- 18. Intressen:** [Ej tillämpligt/Specificera]  
(*Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas*)
- 19. Information från tredje man:** Information i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje man har återgivits exakt och, såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande/Ej tillämpligt]
- 20. Kreditbetyg för Lån:** [Ej tillämpligt/*Specificera*]



21. **Beslut till grund för upprättande av emissionen:** I enlighet med Grundprospektet [Infoga annat datum om beslut om emission tagit vid annat tillfälle]
22. **Uppskattat tillfört nettobelopp:** [SEK]/[EUR] [●] minus transaktionskostnader och avgifter
23. **Användning av tillförda medel:** [●]
24. **Utgivande Institut:** [Nordea Bank Abp]/[Svenska Handelsbanken AB (publ)]/[Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]/[Swedbank AB (publ)]/[●]
- (a) [för Tranch [●]: [●]]
25. **Administrerande Institut:** [Nordea Bank Abp]/[Svenska Handelsbanken AB (publ)]/[Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]/[Swedbank AB (publ)]/[●]
26. **ISIN:** SE[●]

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

Göteborg den [●]

**WALLENSTAM AB (publ)**

## Information om Wallenstam

### Bolagsbeskrivning

Bolaget, Wallenstam AB (publ) med organisationsnummer 556072-1523, är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 11 mars 1960 i Sverige och som listades på Nasdaq Stockholm år 1984. Bolaget är registrerat hos Bolagsverket sedan den 27 maj 1960. Bolagets firma tillika handelsbeteckning är Wallenstam AB (publ) och dess verksamhet regleras av bland annat aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-nummer är 21380081R2P9MKFQBD25. Bolaget har sitt säte och huvudkontor i Göteborg med adress 401 84 Göteborg, telefonnummer 031-20 00 00 och besöksadress Kungsportsavenyen 2. Bolagets B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Enligt Bolagets bolagsordning är föremålet för Bolagets verksamhet att idka byggnadsentreprenörsrörelse, fastighetsförvaltning och energiproduktion. Bolaget ska även idka handel med fastigheter, energi, värdepapper och annan därmed förenlig verksamhet.

### Verksamhet – affärsidé, vision och mål

Koncernen grundades 1944 och är idag ett fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter för hållbart boende och företagande främst i Stockholm och Göteborg. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter på båda orter och i Göteborg även på kommersiella fastigheter. Sammantaget har Koncernen cirka 10 000 lägenheter och drygt 1 000 företagskunder. Koncernen har cirka 250 anställda och verksamheten är organiserad i två affärsområden: Region Stockholm och Region Göteborg.

Koncernens affärsidé är att utveckla och förvalta människors boende och arbetsplatser med hög service och långsiktig hållbarhet i utvalda storstadsregioner. Koncernen särskiljer sig genom att den förvaltar både kommersiella fastigheter och hyresrättsfastigheter, och genom att den är en av Sveriges största privata stadsutvecklare som bygger hyresrättsfastigheter för egen förvaltning. Övervärde skapas genom att fastigheterna produceras på ett kostnadseffektivt sätt genom hela processen. Koncernen har också ett stort fokus på kvalitet, särskilt i och med att Koncernen bygger för sin egen förvaltning. Vidare har Koncernen ett fokus på miljö- och samhällsansvar, som tar sig till uttryck bland annat genom ett aktivt arbete för att minska påverkan på miljön. Exempelvis gör Koncernen satsningar på att minska Koncernens egen energianvändning och Koncernen är självförsörjande på förnybar energi genom egna vindkraftverk i drift.

Genom Affärsplan 2023, som löper från den 1 oktober 2018 till och med 2023, är Koncernens mål att under perioden uppnå en substansvärdeökning om 40 kr/aktie. Målet kompletteras med tre ledstjärnor inom fokusområdena kund, medarbetare och miljö. Koncernen ska med attraktiva lägenheter och lokaler samt god service överträffa kundens förväntningar och årligen förbättra helhetsintrycket av Wallenstam. Genom den goda företagskulturen ska Koncernen vara en attraktiv arbetsgivare och årligen förbättra engagemangsindex. Koncernen ska årligen minska sin miljöpåverkan, genom insatser inom fokusområdena energi, transporter och resurser och har definierat fyra klimatmål.

## Fastighetsbestånd

Majoriteten av Koncernens lägenheter, cirka 5 400 stycken, är belägna i Stockholm samt i kranskommuner till Stockholm som exempelvis Huddinge, Nacka och Sundbyberg. Dessutom förvaltar Koncernen cirka 500 lägenheter i Uppsala. Koncernen är en av de större privata aktörerna på bostadsmarknaden i Stockholm. Koncernens marknadsandel avseende hyresrättslägenheter totalt sett i Stockholm uppgick vid ingången av 2020 till 1 procent. Per den 30 september 2020 fanns det cirka 1 200 lägenheter i produktion i Region Stockholm.

Koncernens fastighetsbestånd i Region Göteborg omfattar cirka 4 100 lägenheter och 900 företagskunder som hyr framför allt kontors- och butikslokaler. Lägenheterna är belägna i attraktiva lägen i Göteborgs stad, liksom i kranskommunerna Härryda, Partille och Mölndal. Koncernens marknadsandel avseende hyresrättslägenheter totalt sett i Region Göteborg uppgick vid ingången av 2020 till 2 procent. Per den 30 september 2020 fanns det cirka 1 700 lägenheter i produktion i Region Göteborg.

Koncernens kommersiella bestånd är koncentrerat till Göteborg, där Bolaget är en av de största privata aktörerna på marknaden med en marknadsandel som uppgår till 6 procent vid ingången av 2020. De kommersiella fastigheterna omfattar till största delen kontors- och butikslokaler och finns i Göteborgs innerstadslägen.<sup>3</sup>

Samtliga städer där Koncernen verkar präglas av en stark tillväxt och en omfattande efterfrågan på bostäder. Bolagets bostadsfastigheter är fullt uthyrda. Endast en liten andel av lägenheterna blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning. Uthyrningsgraden för de kommersiella fastigheterna uppgår per 30 september 2020 till 95 procent, avseende yta.

I förvaltningen arbetar Koncernen med förvaltningsplaner för varje enskild fastighet, som bland annat innefattar löpande underhåll, driftoptimering, energieffektivisering samt tryggt boende och förbättringar utifrån kundernas åsikter och önskemål, vilka sammanställs utifrån undersökningar och dialog med hyresgästerna.

## Nyproduktion

Koncernen erbjuder en samlad kompetens i att utveckla och förtäta städerna med energieffektiva hus och levande områden som människor vill bo i, arbeta i och besöka. Koncernen är först och främst en hyresrättsproducent som bygger för egen förvaltning, men anpassar upplåtelseformen till vad som efterfrågas och är möjligt i varje enskilt projekt, vilket innebär att även bostadsrättsprojekt kan utgöra en del av nybyggnationsprojekten framåt.

Den 30 september 2020 hade Koncernen drygt 2 900 lägenheter i produktion. Nybyggnation av bostäder sker i samtliga av Koncernens regioner. I dagsläget pågår nyproduktion exempelvis i Haninge, Sundbyberg och Österåker i Stockholmsregionen och i Göteborg och Härryda i Göteborgsregionen.

Koncernens ambition är att fortsätta bygga oavsett konjunktur och letar hela tiden nya möjligheter för att bygga, utveckla och arbeta mer hållbart, och på så sätt skapa värdetillväxt för Bolaget. Bolaget arbetar kontinuerligt både med att driva processerna i bostadsprojekten framåt så att byggnation kan påbörjas och att fylla på projektportföljen med nya projekt. Koncernen har cirka 16 000 lägenheter i

<sup>3</sup> Samtliga uppgifter om Bolagets marknadsandelar framgår av Bolagets årsredovisning för 2019, s. 45.

sin projektportfölj och ambitionen är att investera cirka 3-4 Mkr kronor per år i nyproduktion av fastigheter under affärsplan 2023.

## **Naturenergi**

År 2005 fattade Koncernen ett strategiskt beslut att börja producera förnybar el med egna vindkraftverk, ett resultat av stigande elpriser och ökat fokus på klimatfrågan. Förutom att Koncernens fastighetsförvaltning blev mindre känslig för förändringar i elpriset, kunde även hyresgäster och Koncernen själv förses med grön el. Idag är Koncernen, med sina 66 vindkraftverk fördelade på 20 parker i drift, självförsörjande på förnybar energi.

Under de tre första kvartalen under 2020 producerades 313 GWh, en ökning med 15 procent jämfört med föregående år. För att säkra intäkter från variationer i spotpriset säkras delar av elpriset på den finansiella marknaden genom finansiella instrument, elderivat, med olika löptid. Verksamheten omfattar både produktion av och handel med förnybar energi, dock inte försäljning till slutkund.

## **Väsentliga förändringar**

Villkoren för MTN-programmet och för Lån emitterade under MTN-programmet framgår av Lånevillkoren i detta Grundprospekt. Frånsett uppdateringen av MTN-programmet har inga väsentliga eller betydande förändringar av Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden ägt rum sedan den senaste perioden för vilken delårsinformation has offentliggjorts och inte heller har några andra händelser nyligen inträffat som kan ha en väsentlig inverkan på Bolagets solvens. Inga betydande förändringar av koncernens finansiella resultat har ägt rum under perioden från utgången av den senaste räkenskapsperioden.

## **Information om tendenser**

Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.

## **Legal struktur**

Bolaget är moderbolag i en koncern i vilken fastigheter och vindkraftverk ägs och förvaltas av Bolagets dotterbolag. Bolagets verksamhet består i första hand av att utföra koncerngemensamma tjänster, därutöver äger Bolaget självt ett mindre antal fastigheter. Bolaget har cirka 630 helägda dotterbolag genom vilka verksamheten bedrivs. Eftersom Bolagets verksamhet huvudsakligen bedrivs genom dess dotterbolag är Bolaget, i varierande grad, beroende av sina dotterbolag för att kunna generera vinst och kassaflöde och för att kunna uppfylla sina åtaganden under MTN-programmet.

## Ägarstruktur

Tabellen nedan visar ägarstrukturen per 30 september 2020, då antalet aktieägare i Bolaget uppgick till 17 620.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Kapital (%)	Röster (%)
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	49 090 000	25,33	62,21
AMF - Försäkring och fonder		32 317 332	9,79	5,10
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		19 300 000	5,85	3,05
Agneta Wallenstam		18 204 000	5,52	2,87
Henric och Ulrika Wiman		12 037 752	3,65	1,90
Monica och Jonas Brandström		7 227 826	2,19	1,14
Bengt Norman		6 500 000	1,97	1,03
David Wallenstam		5 563 682	1,69	0,88
Elin Wallenstam Sjögren		4 327 240	1,31	0,68
Lisa Liljeqvist		4 279 240	1,30	0,68
Övriga ägare		129 652 928	39,29	20,46
Totalt antal aktier	34 500 000	288 500 000		
Återköpta egna aktier		7 000 000	2,11	
Registrerade aktier	34 500 000	295 500 000		
Totalt registrerade aktier		330 000 000	100,00	100,00
Summa utestående aktier		323 000 000		

Som framgår i tabellen ovan ägs en majoritet av aktierna av ett mindre antal aktieägare. Bolaget har upprättat styrdokument och interna policys för att tillse att kontrollen över Bolaget inte missbrukas, i form av bland annat uppförandekod samt policys avseende utdelning, valuta, finans, informationssäkerhet, hållbarhet och finansiell handel med el och elcertifikat antagna av styrelsen, VD-instruktion inklusive instruktion för ekonomisk rapportering samt besluts- och attestordningar.

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

## **Styrelse**

Bolagets styrelse består av fem ledamöter, inklusive ordföranden, vilka samtliga är valda för tiden intill slutet av årsstämman 2021. Information om varje enskild styrelseledamot listas nedan. Alla styrelseledamöter kan kontaktas via Bolagets huvudkontor, Kungsportsavenyen 2, 401 84 Göteborg.

### **Lars-Åke Bokenberger – Ordförande**

Född: 1968

Styrelseledamot sedan: 2020

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Mattssons Fastighetsutveckling i Stockholm Aktiebolag.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2020: 10 000 B-aktier

### **Karin Mattsson – Ledamot och vice ordförande**

Född: 1972

Styrelseledamot sedan: 2016

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Jämtland, Svenska Skidförbundet, Frösö Hästgård AB, Frösö Hästgård Fastighetsförvaltning AB samt Prins Carl Philips och Prinsessan Sofias Stiftelse. Styrelseledamot i Länsförsäkringar AB, WCR 2019 Jämtland/Härjedalen AB, Astrid Lindgrens Värld AB, Svenska Hockeyligan AB, Frösö Park Fastighets AB och Skogsägarna Mellanskog Ekonomisk Förening.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2020: 2 000 B-aktier (inklusive familjemedlemmar)

### **Anders Berntsson – Ledamot**

Född: 1954

Styrelseledamot sedan: 1997 (Suppleant 1981-1996)

Andra uppdrag: Styrelseordförande i POR MI CUENTA GROUP AB. Styrelseledamot i DADBRO Properties AB, DADBRO Engineering AB och Produktionsbolaget HolgerHund AB.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2020: 19 300 000 B-aktier (inklusive familjemedlemmar)

### **Agneta Wallenstam – Ledamot**

Född: 1952

Styrelseledamot sedan: 2010

Andra uppdrag: Pastor i Equmeniakyrkan och styrelseledamot i Göteborgs Räddningsmission, Betlehems kyrkan i Göteborg samt Ulla och Lennart Wallenstam stiftelsen. Driver Kolboryd gård sedan 2003.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2020: 18 204 000 B-aktier

### **Mikael Söderlund - Ledamot**

Född: 1965

Styrelseledamot sedan: 2020

Andra uppdrag: Grundare och vd för Sthlm Urban Advisors, Ledamot i stiftelsen Beridna Högvakten.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2020: -

### **Ledning**

Information om medlemmarna i Koncernens ledning listas nedan. Alla medlemmar i ledningen kan kontaktas via Bolagets huvudkontor, Kungsportsavenyen 2, 401 84 Göteborg.

### **Hans Wallenstam – Vd Wallenstam AB (publ)**

Född: 1961

Anställningsår: 1986

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Ulla och Lennart Wallenstam stiftelsen.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2020: 34 500 000 A-aktier, 49 090 000 B-aktier (inklusive aktier ägda via bolag och familjemedlemmar)

Syntetiska optioner i Bolaget: 50 000

### **Mathias Aronsson – Vice vd Wallenstam AB (publ), Regionchef Stockholm och Uppsala**

Född: 1972

Anställningsår: 1996

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Nordisk Byggdag och Colive AB.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2020: 271 000 B-aktier

Syntetiska optioner i Bolaget: 50 000

### **Marina Fritsche – Vice vd Wallenstam AB (publ), Regionchef Göteborg**

Född: 1967

Anställningsår: 2005 och 2010

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Göteborg Citysamverkan ideell förening, i Avenyförningen (Avenyn Paradgatan i Göteborg AB), i Fastighetsägarna Göteborg första regionen samt i Göteborgskretsen, och i Itsumo AB.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2020: 56 500 B-aktier (inklusive aktier ägda via bolag och familjemedlemmar)

Syntetiska optioner i Bolaget: 50 000

### **Patrik Persson – Teknisk direktör**

Född: 1974

Anställningsår: 2004

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2020: -

Syntetiska optioner i Bolaget: 50 000

### **Susann Linde – CFO och IR-ansvarig**

Född: 1979

Anställningsår: 2001

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2020: 152 000 B-aktier (inklusive familjemedlemmar)

Syntetiska optioner i Bolaget: 50 000

### **Elisabeth Vansvik – Kommunikationsdirektör**

Född: 1970

Anställningsår: 2002

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Barn i Nöd.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2020: 16 000 B-aktier

Syntetiska optioner i Bolaget: 50 000

### **Övrig information om styrelse och ledning**

Samtliga medlemmar i styrelsen och koncernledningen har finansiella intressen i Bolaget i form av innehav av aktier och/eller från tid till annan syntetiska optioner. Vidare sitter vissa styrelseledamöter och medlemmar i koncernledningen i styrelsen för bolag med vilka Koncernen från tid till annan ingår avtal, bland annat avseende försäkringar och pensioner. Samtliga dessa avtal ingås på marknadsmässiga villkor.

Utöver ovanstående föreligger ingen befintlig eller potentiell intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra plikter.

### **Revisor**

På årsstämman 2020 valdes KPMG AB till revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2021. Mathias Arvidsson är huvudansvarig revisor. Mathias Arvidsson är auktoriserad revisor vid KPMG AB och medlem i FAR och nås på adress Norra Hamngatan 22, 411 06 Göteborg.

### **Finansiella rapporter**

Bolagets årsredovisning för 2018 och 2019 har reviderats av Harald Jagner som är auktoriserad revisor på Deloitte AB och medlem i FAR. Han kan kontaktas på Deloitte AB, Box 33, 401 20 Göteborg. Deloitte AB har varit Bolagets revisor under den period som omfattas av årsredovisningen för 2018 och 2019. Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari till 30 september 2020 har blivit granskad av Mathias Arvidsson som är auktoriserad revisor på KPMG. Bolagets årsredovisning för 2019 publicerades den 19 mars 2020 och Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari till 30 september 2020 publicerades den 22 oktober 2020.

Bolagets årsredovisning för 2019 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för räkenskapsår som påbörjades 1 januari 2019 eller senare. Motsvarande gällde för Bolagets årsredovisning för 2018, då med tolkningar av IFRIC godkända av EU för räkenskapsår 2018. Därutöver tillämpar Koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1,



”Kompletterande redovisningsregler för koncerner”. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 ”Redovisning för juridiska personer”.

Delårsrapporten för perioden 1 januari till 30 september 2020 har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna i delårsrapporten är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2019, se ovan. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR 2. Vidare tillämpas ESMA:s riktlinjer avseende alternativa nyckeltal. Finansiell information som anges per den 30 september 2020 är hämtad från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari till 30 september 2020, vilken ej varit föremål för revision.

### **Väsentliga avtal**

Inga avtal av större betydelse som inte ingår i den löpande verksamheten och som kan leda till att ett företag inom Koncernen tilldelas en rättighet eller åläggs en skyldighet som väsentligt kan påverka Bolagets möjligheter att uppfylla sina förpliktelser gentemot innehavarna av MTN har ingåtts.

### **Rådgivare**

Advokatfirman Vinge KB är Wallenstams legala rådgivare i samband med upprättandet av Grundprospektet. I egenskap av emissionsinstitut tillhandahåller Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) bland annat finansiell rådgivning. Vinge och Emissionsinstitutet kan komma att tillhandahålla ytterligare rådgivning och andra finansieringstjänster än MTN-programmet. Som ersättning för rådgivarnas arbete i samband med upprättande av Grundprospektet kommer rådgivarna att, med förbehåll för vissa reservationer, att ersättas av Bolaget för kostnader som ådragits av dem.

### **Närståendetransaktioner**

Bolaget är moderbolag i en större koncern och Bolagets närstående utgörs främst av koncernbolag, men även styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag de kontrollerar är närstående.

Vid den senaste delårsrapporten, för perioden 1 januari till 30 september 2020, och i årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 samt 2019 redovisade Koncernen ett antal närståendetransaktioner, vilka samtliga ingåtts på marknadsmässiga villkor och mellan sådana parter såsom angivits i ovannämnd delårsrapport och årsredovisning.<sup>4</sup>

### **Myndighetsförfaranden och rättsliga förfaranden**

Bolaget är inte och har inte under de senaste tolv månaderna varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden som har 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 förlikningsförfarande som skulle kunna uppkomma och som skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

---

<sup>4</sup> Samtliga uppgifter om Bolagets närståendetransaktioner framgår av Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari till 30 september 2020, s. 18, Bolagets årsredovisning för 2019, s. 84 samt Bolagets årsredovisning för 2018, s. 88.

## Handlingar tillgängliga för inspektion

En kopia av Bolagets stiftelseurkund är under hela Grundprospektets giltighetstid tillgänglig i pappersform under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Kungsportsavenyen 2 i Göteborg. Vidare är kopior av följande dokument under hela Grundprospektets giltighetstid tillgängliga i pappersform under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Kungsportsavenyn 2 i Göteborg samt på Bolagets hemsida [www.wallenstam.se](http://www.wallenstam.se):

- Bolagets bolagsordning;
- Registreringsbevis för Bolaget;
- Samtliga dokument som genom hänvisning ingår i Grundprospektet; och
- Historisk finansiell information för de två senaste räkenskapsåren för Bolaget och alla dess dotterbolag.

## Dokument införlivade genom hänvisning

Detta Grundprospekt innehåller följande information om Koncernen som ingår i Grundprospekt genom hänvisning och som är tillgängliga i digitalt format på Bolagets hemsida, se [www.wallenstam.se/sv/wallenstam/investor-relations/finansiella-rapporter/](http://www.wallenstam.se/sv/wallenstam/investor-relations/finansiella-rapporter/), under detta Grundprospekts giltighetstid:

<b>Följande avsnitt av Koncernens delårsrapport för 1 januari till 30 september 2020:</b>	
Resultaträkningen	s. 5
Balansräkningen	s. 8
Rapport över förändringar i eget kapital	s. 14
Kassaflödesrapport	s. 14
Noter	s. 5
Information om redovisningsprinciper	s. 18
Revisors granskningsrapport	s. 21

<b>Följande avsnitt av Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2019:</b>	
Resultaträkningen	s. 72
Balansräkningen	s. 73
Rapport över förändringar i eget kapital	s. 74
Kassaflödesanalys	s. 75
Noter	s. 76-111
Information om redovisningsprinciper	s. 76-77
Revisionsberättelse för räkenskapsåret	s. 129-131

<b>Följande avsnitt av Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2018:</b>	
Resultaträkningen	s. 74
Balansräkningen	s. 76
Rapport över förändringar i eget kapital	s. 78
Kassaflödesanalyser	s. 79
Noter	s. 80-114
Information om redovisningsprinciper	s. 80-81
Revisionsberättelse för räkenskapsåret	s. 132-134

De delar av ovanstående dokument som inte har införlivats genom hänvisning är inte relevanta för investerare i MTN. Utöver den information som införlivas i Grundprospektet genom hänvisningar ingår inte informationen på Wallenstams webbplats, eller på någon annan angiven webbplats, i Grundprospektet och har inte granskats eller godkänts av den behöriga myndigheten. Vidare har, om inte annat uttryckligen sägs, inte någon information i detta Grundprospekt granskats av Bolagets revisor.

## Definitioner

<b>Administrerande Institut</b>	är (i) om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet enligt Slutliga Villkor, och (ii) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.
<b>Allmänna Villkor</b>	betyder de villkor som gäller för det lån Bolaget emitterar på kapitalmarknaden under avtal som ingåtts den 1 november 2017 mellan Bolaget och Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) om MTN-program genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. Medium Term Notes. Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) tillträdde till de Allmänna Villkoren som Emissionsinstitut den 24 April 2019.
<b>Emissionsinstitut</b>	är Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ), samt varje annat emissionsinstitut som av Euroclear Sweden erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i VPC-systemet och som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.
<b>Euroclear Sweden</b>	betyder Euroclear Sweden AB, ett aktiebolag med organisationsnummer 556112-8074.
<b>Euro och EUR</b>	är den valuta som används av de deltagande medlemsstaterna i enlighet med den Europeiska Unionens regelverk för den Ekonomiska och Monetära Unionen (EMU).
<b>ISIN-kod</b>	betyder det från Euroclear Sweden erhållna, internationella numret för värdepappersidentifiering (Eng. <i>International Securities Identification Number</i> ).
<b>Koncernen</b>	är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (med begreppet koncern och moderbolag avses vad som anges i lag (2005:551) om aktiebolag).
<b>Lån</b>	är varje lån av viss serie, omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program.
<b>MTN</b>	är en ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program.
<b>MTN-programmet</b>	betyder detta program för Medium Term Notes.

<b>Nasdaq Stockholm</b>	betyder Nasdaq Stockholm AB med organisationsnummer 556420-8394.
<b>Grundprospektet</b>	betyder detta grundprospekt, inklusive alla handlingar som införlivats häri genom hänvisning.
<b>Slutliga Villkor</b>	är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med Bilaga 1 till Allmänna Villkor (Mall för Slutliga Villkor).
<b>Svenska Kronor och SEK</b>	betyder den lagliga valutan i Sverige.
<b>Utgivande Institut</b>	enligt Slutliga Villkor, är det eller de Emissionsinstitut under detta MTN-program varigenom ett visst Lån har upptagits.
<b>Återbetalningsdagen</b>	enligt Slutliga Villkor, är dag då MTN ska återbetalas.

## Adresser

### **Bolaget**

Wallenstam AB (publ)  
SE-401 84 Göteborg  
+46 (0)-31 20 00 00  
[www.wallenstam.se](http://www.wallenstam.se)

### **Legal rådgivare till Bolaget**

Advokatfirman Vinge KB  
Smålandsgatan 20  
Box 1703  
SE-111 87 Stockholm  
+46 (0)10-614 30 00  
[www.vinge.se](http://www.vinge.se)

### **Kontoförande institut**

Euroclear Sweden AB  
Klarabergsviadukten 63  
Box 191  
SE-101 23 Stockholm  
+46 (0)8-402 90 00  
[www.euroclear.eu](http://www.euroclear.eu)

### **Emissionsinstitut**

Svenska Handelsbanken AB (publ)  
Handelsbanken Capital Markets  
Blasieholmstorg 11  
SE-106 70 Stockholm  
Capital Markets +46 (0)8-463 46 50  
[www.handelsbanken.se](http://www.handelsbanken.se)  
Handelsbankens penningmarknadsbord  
Göteborg +46 (0)31-743 32 10  
Malmö +46 (0)40-24 39 50  
Gävle +46 (0)26-17 20 80  
Stockholm +46 (0)8-701 28 80  
Umeå +46 (0)90-15 45 80

### **Emissionsinstitut**

Swedbank AB (publ)  
Large Corporates & Institutions  
SE-105 34 Stockholm  
MTN-Desk +46 (0)8-700 99 85  
Stockholm: +46 (0)8-700 99 98  
Göteborg: +46 (0)31-739 78 20  
Malmö: +46 (0)40-24 22 99  
[www.swedbank.se](http://www.swedbank.se)

### **Emissionsinstitut**

Nordea Bank Abp  
Nordea Markets  
Smålandsgatan 17  
SE-105 71 Stockholm  
[www.nordeamarkets.com](http://www.nordeamarkets.com)  
+46 (0)8-407 90 85  
+46 (0)8-407 91 11  
+46 (0)8-407 92 03

### **Emissionsinstitut**

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)  
Large Corporate & Financial Institutions  
Kungsträdgården 8  
SE-106 40 Stockholm  
+46 (0)8-506 232 19  
+46 (0)8-506 232 20  
+46 (0)8-506 230 82  
[www.seb.se](http://www.seb.se)