

Detta Grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 17 december 2018 och är giltigt i 12 månader från detta datum.



Wallenstam AB (publ)

Program för Medium Term Notes

Ledarbank

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Emissionsinstitut

Nordea Bank Abp

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 godkänts och registrerats av Finansinspektionen med stöd av 2 kap. 25 och 26 §§ i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Detta innebär dock inte någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga. 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

Riskfaktorer.....	4
Ansvariga för Grundprospektet.....	20
Beskrivning av MTN-programmet	21
Produktbeskrivning	25
Allmänna villkor för Wallenstams lån	28
Mall för slutliga villkor	47
Information om Wallenstam	52
Handlingar tillgängliga för inspektion.....	59
Dokument införlivade genom hänvisning.....	60
Definitioner	61
Adresser	63

Riskfaktorer

Innan en investerare beslutar sig för att förvärva MTN emitterade av Bolaget är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för den framtida utvecklingen av Bolaget och MTN. Nedan beskrivs några av de risker som bedöms vara av särskild betydelse för Bolaget, utan särskild rangordning. Det finns risker både vad avser omständigheter som är hänförliga till Bolaget eller branschen och sådana som är av mer generell karaktär samt risker förenade med MTN. Vissa risker ligger utanför Bolagets kontroll. Redovisningen nedan gör inte anspråk på att vara fullständig och samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte förutses eller beskrivas i detalj, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i Grundprospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. De kan även medföra att MTN minskar i värde, vilket skulle kunna leda till att investerare förlorar hela eller delar av sin investering i MTN. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Bolaget, eller som för närvarande bedöms vara obetydliga, kan också komma att ha motsvarande negativ påverkan. I Bolagets årsredovisning beskrivs hur några av riskerna och osäkerhetsfaktorerna hanteras.

Risker relaterade till Bolaget och Koncernen

Makroekonomiska risker

Fastighetsbranschen påverkas till stor del av makroekonomiska faktorer såsom generella ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, mängden nya lägenheter som produceras, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation, räntenivåer med mera. 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.

Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror för Koncernens kommersiella fastigheter samt kundernas betalningsförmåga. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet.

För det fall den ekonomiska utvecklingen skulle vara negativ, med minskad sysselsättningsgrad som följd, skulle detta kunna resultera i fallande hyresnivåer och ökade vakanser vilket skulle leda till minskade intäkter för Koncernen vilket i sin tur skulle ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till fastighetsvärde

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika, såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Såväl fastighetsspecifika förändringar, som hyresnivåer och vakansgrader, som marknadsspecifika förändringar, som direktavkastningar, påverkar värdet på förvaltningsfastigheter, vilket i sin tur kan komma att påverka Bolagets finansiella ställning och resultat negativt.

Koncernen är exponerad mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Koncernen redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsreglerna i International

Financial Reporting Standards, IFRS, vilket får till effekt att Koncernens resultat och finansiella ställning blir mer volatila jämfört med redovisning till anskaffningsvärdet; små generella förändringar i direktavkastningskrav kan leda till stora resultateffekter. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på Koncernens fastigheter kommer att inverka negativt på Koncernens resultat- och balansräkning.

Risker relaterade till hyresintäkter

Intäkter från framförallt uthyrning av lägenheter och/eller lokaler står för en stor del av Koncernens totala omsättning. Koncernens hyresintäkter påverkas av om någon eller några lägenheter och/eller lokaler står outhyrda, av storleken på de hyror som avtalats och av att hyresgästerna betalar hyrorna. Det finns en risk att nya lägenheter och lokaler inte kan hyras ut samt att Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal och att Koncernen i det läget inte finner nya hyresgäster, vilket i längden kan leda till att Koncernen får minskade hyresintäkter. Om fler av Koncernens lägenheter och/eller lokaler står outhyrda och/eller hyrorna för lägenheterna/lokalerna blir lägre eller inte kan anpassas till förändrade marknadsförhållanden kan det ha negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till otillräcklig försäkring

Bolaget har försäkrat sin verksamhet mot normala förluster inom ramen för dess verksamhet och/eller skadeståndskrav från tredje man. Vissa slags förluster eller skadeståndskrav täcks dock i allmänhet inte av några försäkringsvillkor, till exempel kostnader orsakade av krig. Om en förlust inte täcks av någon av Bolagets försäkringar eller en förlust överstiger försäkringens maxbelopp kan det ha negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till drift- och underhållskostnader

Koncernens driftkostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning, som kostnader för fastighetsskötsel, el, bränsle, underhåll, tomträtt eller arrende, fastighetsskatt och övriga driftkostnader. Driftkostnader inkluderar kostnader som är nödvändiga för att långsiktigt upprätthålla fastigheternas standard. Flera av drift- och underhållskostnaderna är taxebundna och tillhandahålls av endast ett fåtal aktörer vilket innebär små möjligheter för Koncernen att påverka kostnadsutvecklingen. Om oförutsedda förändringar i driftkostnaderna inträffar eller om omfattande renoveringsbehov uppkommer kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vid eventuella vakanser påverkas Koncernens resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för underhåll, vilka vid uthyrning hade kunnat debiteras lokalhyresgästen. Om drift- och underhållskostnader ökar utan att Koncernen kompenseras i motsvarande grad kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Tekniska risker

Koncernens verksamhet, däribland men inte begränsat till fastighetsinvesteringar, innefattar tekniska risker. Teknisk risk avser de 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. Om något tekniskt problem skulle uppstå kan det komma att

medföra ökade kostnader för fastigheterna, vilket i sig kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till förvärv och försäljning av fastigheter och bolagsintegration

Koncernens fastighetsbestånd kan variera över tid och förvärv och försäljning av fastigheter och fastighetsägande bolag är del av Koncernens löpande verksamhet. Koncernen kan komma att sälja attraktiva fastigheter eller fastighetsägande bolag och köpa mindre attraktiva fastigheter eller fastighetsägande bolag, vilket kan leda till ett minskat marknadsvärde på Koncernens fastighetsbestånd. Om fastigheterna säljs till ett lägre pris än förväntat eller om värdet på fastigheterna minskar kan det ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Alla slags transaktioner, inkluderat förvärv och försäljning av fastigheter, är förenade med risker och osäkerheter. Till exempel finns det vid fastighetsförvärv osäkerheter kring om någon hyresgäst kommer att säga upp sitt hyresavtal, om möjlig miljöpåverkan orsakad av den verksamhet som bedrivs eller har bedrivits på fastigheten, om beslut från myndigheter, skatterisker och risker relaterade till juridiska tvister. I fastighetstransaktioner lämnar säljaren normalt garantier om exempelvis miljörisker, giltigheten av hyresavtal samt att bolaget inte är involverat i några tvister eller skattemål. Vissa garantier kan vara obegränsade, såsom skattegarantier, vilket kan leda till att det kan uppkomma krav från förvärvaren på betydande belopp, till och med belopp som överstiger värdet på det objekt som har förvärvats. Vidare blir Koncernen genom dess regelbundna förvärv exponerad för risken att transaktionskostnader oväntat ökar eller att ett förvärv till slut inte blir av. Om någon av dessa risker skulle aktualiseras kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, ställning och resultat.

Koncernen är vidare exponerad för risker relaterade till bolagsintegration, till exempel risk för ökade fusionskostnader, organisatoriska kostnader, oförutsedda administrativa kostnader för nya hyresgäster och för restaurering av fastigheter. Vidare finns en risk att viktig personal säger upp sig. Dessa kostnader, vilka kan realiseras vid en bolagsintegration, kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till nybyggnationer och renovering av fastigheter

Att bygga nya och renovera befintliga fastigheter innefattar risker såsom att en missbedömning av efterfrågan leder till att fastigheterna inte kan hyras ut eller säljas till det pris som planerat, vilket kan leda till lägre lönsamhet för projektet än vad Bolaget hade förutsatt. Förändringar i marknadsläget under pågående projekt kan även leda till att Bolaget inte kan ta ut så höga hyror som det initialt räknade med eller inte kan höja hyrorna så mycket som planerat, alternativt att det inte går att sälja bostadsrättslägenheter till det initialt satta priset. Det är även möjligt att ny lagstiftning införs under pågående projekt som begränsar Bolagets möjlighet att ta ut planerad hyra, att hyresgäster inte går med på avsedda hyreshöjningar eller att bostadsrättslägenheterna i övrigt blir svårsålda. Vidare kan bristande planering eller analys leda till förseningar i arbetet, höga extrakostnader samt ineffektiv kundanpassning. Om nybyggnationer eller renovering av existerande fastigheter visar sig bli mindre lönsamma än planerat, kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

I pågående nybyggnations- eller renoveringsprojekt är Bolaget vidare exponerat mot risken att någonting händer som påverkar den entreprenör som Bolaget kontrakterat för projektet, så att entreprenören inte kan uppfylla sina förpliktelser gentemot Bolaget. Om entreprenören till exempel skulle hamna i finansiella svårigheter eller försättas i konkurs kan det leda till förseningar i arbetet eller oförutsedda extrakostnader för Bolaget. Sådana förseningar eller oförutsedda extrakostnader, eller om en entreprenör i övrigt inte kan utföra sina förpliktelser gentemot Bolaget, kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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 att förseningar och ökade kostnader uppkommer som är hänförliga till nödvändig omstrukturering av projekt eller att projektet helt måste ställas in. Om nödvändiga tillstånd eller godkännanden inte erhålls kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till vindkraft

Koncernens intäkter från elproduktion beror på mängden vindkraft som genereras, vilket i sin tur beror på vindstyrkan och vindens energiinnehåll under den aktuella perioden på berörda platser. Vindmängden och energiinnehållet varierar dels mellan olika säsonger under året och dels mellan olika år. Ogynnsamma väderförhållanden, oförutsedda driftstopp och klimatförändringar kan påverka elproduktionen negativt vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Vidare, säljs vindkraftverken till ett lägre pris än förväntat eller om värdet på vindkraftverken minskar kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till elmarknaden

Koncernens energiverksamhet omfattar både produktion av och handel med el. Fysisk handel med el, så kallad spothandel, sker via Nord Pool Spot, elbörsen i Oslo, och finansiell handel sker via Nasdaq Commodities. Elderivaten som handlas på Nasdaq Commodities kan minska eller öka i värde om marknadspriset på el förändras vilket i sin tur skulle kunna ha en negativ påverkan på Bolagets finansiella position. För det fall ett negativt värde på ett elderivat måste realiseras skulle det kunna få en negativ effekt på Bolagets likviditet.

Det är vid den fysiska handeln som elpriset sätts och eftersom Koncernen är nettoproducent av el medför en nedgång av elpriset eller priset på elcertifikat en negativ resultateffekt i de fall produktionen inte är prissäkrad. Vad gäller slutkundsförsäljning av el till fast pris, prissäkras dessa volymer på basis av bedömd årsförbrukning. Risk finns att verklig förbrukning avviker från den bedömda vilket skulle kunna medföra ökade kostnader. Elpriset påverkas av en rad olika faktorer, till exempel konjunkturläge, väder och bränslepris. Förändringar i elpriset påverkar värdet av både

ingångna och nya kontrakt, vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Kontroll över intressebolag

I dagsläget har Bolaget tre intressebolag som det samäger med andra parter. På grund av samägandet kontrollerar Bolaget inte ensamt sina intressebolag och kan därmed inte ensamt råda över intressebolagen, eller intressebolagens dotterbolag, eller bestämma strategisk eller operativ inriktning. Om intressebolagen utvecklas på ett för Bolaget negativt sätt finns det en risk att Bolaget inte kommer att kunna vidta de åtgärder som Bolaget finner mest gynnsamma, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets resultat.

Beroende av nyckelpersoner

Koncernens framtida utveckling är i viss grad beroende av medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang. Koncernen kan påverkas negativt om en eller flera viktiga medarbetare väljer att avsluta sin anställning. Det finns dessutom en risk att Koncernen i framtiden inte lyckas rekrytera den personal som är behövlig. Om Koncernen inte lyckas behålla nyckelpersoner inom organisationen, eller rekrytera nya anställda att ersätta dessa med om de väljer att sluta hos Koncernen, kan det leda till exempelvis försämrade möjligheter för Koncernen att hantera risker i verksamheten, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Konkurrens

Koncernen verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Koncernens framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Koncernens förmåga att förutse framtida förändringar och snabbt reagera på och anpassa sig efter befintliga och framtida marknadsbehov. Koncernen kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation och Koncernens konkurrenter kan ha såväl bättre resurser som förmåga att hantera en konjunkturnedgång, konkurrera mer effektivt, behålla viktig personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Om Koncernen måste göra väsentliga investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar till följd av ökad konkurrens kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Renommé

Koncernens affärsidé är att utveckla och bygga samt att köpa och sälja fastigheter i utvalda storstadsregioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag. Koncernens långsiktiga resultat är till stor del beroende av Koncernens goda rykte på marknaden. För det fall Koncernen, någon i ledningen, i Bolagets styrelse eller annan nyckelperson skulle agera på ett sätt som står i strid med de värden som Koncernen representerar, eller om något av de projekt som Koncernen driver inte skulle leva upp till marknadens förväntningar på kvalitet och hållbarhet, skulle det kunna leda till att Koncernens anseende på marknaden skadas. Inom ramen för Koncernens verksamhet deltar inte sällan externa aktörer och underleverantörer. Trots noggranna processer är det svårt att överblicka all verksamhet och det finns därför risk för att exempelvis underleverantörer agerar på ett sätt som står i strid med de värden som Koncernen representerar och således skadar Koncernens

anseende. Om Koncernens anseende skadas skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Geografi

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Koncernen bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala och, i mindre omfattning, Helsingborg. Verksamheten omfattar såväl lägenheter som lokaler åt företagskunder. Merparten av Koncernens kommersiella yta är samlad i Göteborgs innerstadslägen. En sjunkande efterfrågan på lägenheter eller lokaler i dessa städer skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Miljö- och klimatrisker

Fastigheter påverkar miljön vid uppförande, löpande skötsel och den verksamhet som bedrivs i dem. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet 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 riktas mot ett bolag i Koncernen för sanering av en förorening för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Om ett bolag i Koncernen skulle åläggas ett sådant ansvar kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vidare kan ändrade lagar, förordningar och myndighetsregler inom miljörättens område resultera i ökade kostnader för Koncernen för sanering av eller ersättning för skada på fastigheter som Koncernen äger eller i framtiden förvärvar liksom ökade kostnader för fastighetsutveckling, vilka båda kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Sverige står inför klimatförändringar som sannolikt kommer innebära ökade genomsnittstemperaturer och mer extrema väderförhållanden. De risker som ett mer extremt väder medför i form av till exempel ökade skyfall, översvämningar och värmeböljor kan innebära ökade kostnader för att förebygga och hantera effekterna av sådana klimatförändringar. Exempelvis kan ett förändrat klimat innebära ökade energikostnader för Koncernen. Det finns en risk att sådana ökade kostnader kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Miljöcertifiering

De krav som investerare, kunder och andra intressenter ställer på miljöcertifiering på såväl nya som befintliga fastigheter kan öka och förändras med tiden. Om Koncernen inte klarar av att certifiera fastigheter i den takt marknaden efterfrågar eller om de krav som befintliga certifieringar ställer förändras på ett sådant sätt att Koncernen inte längre uppfyller kraven kan det leda till en lägre efterfrågan på Bolagets fastigheter. En sådan förändring riskerar ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Operationella risker

Operationell risk definieras som risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller otillräckliga interna rutiner, mänskliga fel, felaktiga system eller en yttre händelse. Definitionen

inkluderar bland annat risker kopplade till fel eller brister i exempelvis Koncernens fastigheter, bristfällig intern kontroll, oklara ansvarsförhållanden, bristfälliga tekniska system, olika former av brottsliga angrepp och bristande beredskap inför störningar. Operationell risk existerar i alla delar av Koncernens verksamhet. Operationell risk kan i förlängningen medföra skadeståndskrav från, till exempel, kunder som drabbas på grund av ett bristfälligt tekniskt system. Realiserad operationell risk kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

IT-risker

Koncernens verksamhet är beroende av att dess IT-system fungerar på ett säkert och tillförlitligt sätt. Allt fler företag har på senare tid varit föremål för intrångsförsök och till och med brott mot deras IT-säkerhet, varav vissa har involverat sofistikerade och välriktade attacker mot deras datornätverk. Eftersom de tekniker som används för att få obehörig åtkomst, inaktivera eller försämra tjänster och sabotera system ständigt förändras och ofta inte identifieras förrän de har riktats mot ett mål finns det en risk att Bolaget inte kan förutse dessa tekniker eller genomföra effektiva motåtgärder i tid. Om obehöriga parter försöker eller lyckas stänga ner Bolagets hemsida eller bereder sig tillgång till Bolagets IT-system kan de tillskansa sig konfidentiell information, orsaka avbrott i Bolagets verksamhet, skada dess datorer eller processtyrningssystem eller på annat sätt skada Bolagets renommé och verksamhet. Under sådana omständigheter kan Bolaget hållas ansvarigt eller bli föremål för regulatoriska eller andra åtgärder för brott mot regler om sekretess och skydd av personuppgifter. Om Bolagets IT-säkerhet äventyras kan det leda till att förtroendet för Bolagets säkerhetsåtgärder försämras och föranleda rättstvister, civil- eller straffrättsliga påföljder och negativ publicitet, vilket i sin tur kan påverka Bolagets renommé, finansiella ställning och resultat negativt.

Ny dataskyddsförordning (GDPR)

Den 25 maj 2018 trädde en ny dataskyddsförordning (GDPR) utfärdad av EU i kraft. Till följd av detta sker anpassningar av Wallenstams system och andra åtgärder vidtas gällande bolagets hantering av personuppgifter, vilket medför kostnader för Wallenstam. Mot bakgrund av att hantering av personuppgifter i strid med GDPR kan resultera i sanktionsavgifter om upp till 20 000 000 euro eller 4 procent av Koncernens totala omsättning är det av stor vikt att Wallenstam anpassar sin verksamhet så att denna följer de krav som GDPR ställer. Om Wallenstams skulle misslyckas med att följa GDPR kan detta ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tvister

För närvarande är inte Bolaget eller Koncernen part i någon tvist eller rättsligt förfarande som skulle kunna få en väsentlig påverkan på Bolaget eller Koncernen. Bolagets styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle kunna uppkomma. Det finns dock en risk att Bolaget eller Koncernen kan komma att bli inblandat i sådana tvister eller rättsliga förfaranden i framtiden. Resultatet av en sådan tvist eller rättsligt förfarande skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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. Marknadsräntorna påverkas främst av

den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort räntebindning. Om räntenivåerna stiger skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Räntederivat

Koncernens räntederivat rapporteras till marknadsvärde i balansräkningen och värdeförändringar rapporteras i resultaträkning. Avviker det avtalade priset på räntederivaten från marknadsräntan, får räntederivaten ett teoretiskt under- eller övervärde vilket dock inte påverkar kassaflödet. I slutet av avtalstiden är räntederivatens värde alltid noll. Räntederivaten utgör ett skydd mot ränteförändringar men innebär även att värdet på Koncernens räntederivat minskar om marknadsräntan minskar vilket i sin tur har en negativ påverkan på Bolagets finansiella position. För det fall ett negativt värde på ett räntederivat måste realiseras skulle det kunna få en negativ effekt på Bolagets likviditet.

När marknadsräntan är negativ finns det vidare en risk att Koncernen inte kan skydda sig fullt ut mot ränteförändringar då det i låneavtal och obligationsavtal kan stadgas att marknadsräntan inte kan vara lägre än noll medan en motsvarande begränsning vanligtvis inte finns i villkoren för räntederivat. Detta resulterar i att ränterisken inte blir fullt hedgad vilket skulle kunna få en negativ effekt på Bolagets likviditet.

Refinansieringsrisk och förtida återbetalningsskyldighet

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. Vidare kan vissa låneavtal och villkor för obligationslån innehålla bestämmelser som kan begränsa Koncernens möjligheter att ta upp ny skuld. En situation där Koncernen inte kan leva upp till sina finansiella åtaganden gentemot kreditgivare kan därtill innebära att Koncernen blir förtida återbetalningsskyldig av hela eller del av upptagen finansiering, vilket kan leda till att Bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser gentemot innehavarna av MTN kan komma att påverkas.

Kredit- och motpartsrisk

Koncernens nuvarande och framtida kunder kan hamna i en ställning där de inte kan betala den hyra som avtalats när hyran förfaller till betalning eller annars inte kan utföra sina förpliktelser. Vidare kan projekt, såsom produktion av nya lägenheter och renoveringsprojekt, försenas eller behöva ställas in till följd av att Koncernens leverantörer eller andra motparter inte kan utföra sina förpliktelser i tid eller annars som avtalat.

Koncernens kreditrisker avser främst hyresfordringar och reversfordringar. Kreditrisken är risken för förlust om Koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser, till exempel att hyresintäkter eller försäljningslikvider uteblir, och eventuella säkerheter inte täcker Koncernens fordringar. Vidare

uppstår risker relaterade till derivat om motparten inte kan fullgöra sina finansiella åtaganden. Om inte Koncernens motparter fullgör sina förpliktelser gentemot Koncernen på avtalat sätt kan det ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Clearingrisk

Sedan oktober 2018 är Bolaget medlem på Nasdaq Clearing och således en s.k. clearingmedlem. Det innebär att Bolaget har bidragit med EUR 30 000 till en obeståndsfond vilken kan komma att användas vid en annan clearingsmedlems fallissemang. Bolagets bidrag till obeståndsfonden kan över tid komma att ändras beroende på Bolagets riskprofil. Om det belopp som Bolaget måste bidra med till obeståndsfonden ökar eller om Nasdaq Clearing tvingas nyttja obeståndsfonden kan det ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att Koncernen saknar tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden eller att Koncernen på grund av trängande likviditetsbrist tvingas ta upp finansiering till villkor som avsevärt ökar Koncernens finansieringskostnader. För det fall Koncernen inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden finns det en risk att Koncernen bryter mot sina avtal och att dessa till följd av det sägs upp. Brist på likviditet för att täcka större betalningsåtaganden kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Valutarisk

Koncernen utsätts för en viss valutarisk som uppstår vid handel med el hos Nord Pool Spot och Nasdaq Commodities, då elpriset som är relevant för dessa transaktioner listas i EUR. Vidare utsätts Koncernen för valutarisk i samband med att material och tjänster, i olika utsträckning, köps in från utlandet i utländska valutor. Valutarisk innebär att det uppkommer en risk vid väsentliga fluktuationer i växlingskursen mellan valutor, inkluderat devalvering och revalvering, liksom vid nytt eller ändrat valutaregelverk. Till exempel kan stater och andra aktörer implementera valutakontroller eller valutaregleringar, som kan få en inverkan på växlingskursen mellan valutor. Om SEK minskar i värde jämfört med de utländska valutorna kan det ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Legala risker

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), jordabalken (1970:994), miljöbalken (1998:808), plan- och bygglagen (2010:900), detaljplaner, byggnadsstandarder och säkerhetsföreskrifter. Det finns en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga regler är felaktig eller ändras i framtiden. Koncernen kan behöva ansöka om vissa tillstånd och registreringar hos kommuner eller myndigheter för att bedriva sin verksamhet. Det finns en risk att Koncernen inte får de tillstånd eller beslut som krävs för Koncernens verksamhet eller att sådana tillstånd eller beslut överklagas, vilket kan resultera i ökade kostnader och förseningar i Koncernens fastighetsprojekt eller annars ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och utvecklingen av denna.

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 ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat, möjligen med retroaktiv effekt.

Skatterisker

Den 30 mars 2017 presenterade den svenska regeringen ett lagförslag (SOU 2017:27) som, om det antas, troligen skulle påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget avser ändringar av den rådande inkomstskatten, liksom stämpelskattsreglerna och kapitalvinstbeskattningen. Under sommaren 2017 skickades lagförslaget på remiss för yttranden. Dessa yttranden, och förslaget i stort, analyseras och förbereds just nu av den svenska regeringen innan lagstiftningsförfarandet kan fortsätta. 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 fastighetsägende 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 fastighetsägende 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 Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Den 14 juni 2018 godkände Sveriges riksdag ett lagförslag från den svenska regeringen (Nya skatteregler för företagssektorn) avseende ett nytt och tillkommande förslag till en generell regel för begränsning av interna och externa ränteavdrag i bolagssektorn. Enligt det antagna lagförslaget ska som huvudregel avdrag för negativt avdragsgillt räntenetto begränsas till 30 procent av skattemässig EBITDA. Reglerna kommer träda ikraft den 1 januari 2019 och ska gälla räkenskapsår som startar efter den 31 december 2018.

Om Bolagets negativa räntenetto, efter implementeringen av lagstiftning som baseras på det antagna lagförslaget, representerar en väsentlig del i förhållande till dess skattemässiga EBITDA, eller om någon ytterligare begränsning av möjligheten att dra av räntekostnader introduceras i Sverige, kan Bolagets skattebelastning öka, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Eftersom lagar och andra regler om beskattning historiskt har varit föremål för frekventa ändringar, förväntas ytterligare förändringar framöver i Sverige, eventuellt med retroaktiv effekt. Eventuella förändringar kan ha en betydande inverkan på Bolagets skattebelastning samt en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till MTN utgivna under MTN-programmet

Kreditrisk

Investorare i MTN har en kreditrisk på Bolaget. Investorarens möjlighet att erhålla betalning under Lånevillkoren är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Koncernens verksamhet och dess finansiella

ställning. Koncernens finansiella ställning påverkas av ett flertal riskfaktorer, av vilka ett antal har diskuterats ovan.

En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter MTN med en högre riskpremie, vilket skulle påverka värdet på MTN negativt. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrad finansiell ställning kan medföra att Koncernens kreditvärdighet minskar och att Koncernens möjligheter till skuldfinansiering för MTN försämrats, vilket kan påverka Bolagets möjlighet att uppfylla sina åtaganden under Lånevillkoren.

Ränterisk

Värdet på MTN är beroende av ett flertal faktorer, av vilka en av de mest betydelsefulla över tiden är nivån på marknadsräntan. Investeringar i MTN innebär en risk för att marknadsvärdet hos MTN kan påverkas negativt vid förändringar i marknadsräntan.

MTN med rörlig ränta

Utöver den risk som beskrivits ovan kan förändringar i marknadsräntan för MTN med rörlig ränta leda till att avkastningen på MTN blir väsentligt sämre än vad som förutsetts.

MTN med fast ränta

Investeringar i MTN med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet hos MTN kan påverkas negativt vid höjningar av den allmänna räntenivån. Generellt gäller att längre löptid på värdepappren innebär högre risk.

MTN med avkastning kopplad till realränta

Vid investeringar i MTN med realränta är avkastningen, och ibland också återbetalningen av nominellt belopp, beroende av relevant index. Värdet på en MTN med realränta kommer att påverkas av förändringar i relevant index. Detta kan ske både under löptiden och på förfallodagen, och utvecklingen kan vara både positiv och negativ för innehavaren. Innehavarens rätt till avkastning är således beroende av utvecklingen för relevant index. Det är vidare viktigt att notera att räntan på MTN kopplade till realränta med rörlig räntesats alltid är noll om summan av tillämplig räntebas och tillämplig räntebas marginal inte överstiger noll. Detta innebär att räntan på MTN kopplade till realränta med rörlig räntesats inte är inflationsskyddad om summan av tillämplig räntebas och tillämplig räntebas marginal inte överstiger noll.

MTN som emitteras som nollkupongare

Generellt gäller att ju längre återstående löptid på värdepappren desto högre kursvolatilitet i jämförelse med andra räntebärande värdepapper med jämförbara löptider. Marknadsvärdet för värdepapper som utges till över- eller underkurs i förhållande till Nominellt Belopp tenderar att fluktuera mer vid allmänna förändringar i ränteläget än värdepapper som emitteras till Nominellt Belopp. Det finns således en risk för att värdet på MTN kan sjunka plötsligt och snabbt.

Löptidsrisk

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

Risker förknippade med andrahandsmarknad och likviditet

Även om MTN är upptagen till handel vid reglerad marknad eller annan handelsplats uppstår normalt ingen betydande handel med aktuell MTN. Detta kan gälla under dess hela löptid. När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att försämrast. 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.

Bolagets handlingsfrihet avseende lånebeloppet

MTN utgör en del av Bolagets skuldfinansiering och vänder sig till investerare på kapitalmarknaden. Bolaget har stor handlingsfrihet vad gäller användningen av lånebeloppet. Det finns således risk för att Bolaget inte använder lånebeloppet på ett sätt som genererar ett maximalt, eller ens positivt, resultat för Bolaget vilket innebär en risk för att värdet på MTN påverkas negativt.

Bolaget får ställa säkerhet för annan skuld

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. Borgenärer som har säkerställda fordringar på Bolaget har rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. Fordringshavarna har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Bolagets konkurs.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk innebär att kostnaden är högre och/eller att det finns begränsade, eller inga, möjligheter att tillgodose behovet av nytt kapital när MTN ska refinansieras. Den beskrivna refinansieringsrisken kan innebära en väsentlig negativ effekt på Bolagets resultat och finansiella ställning och att Bolaget inte kan fullgöra sina förpliktelser gentemot innehavarna av MTN.

Förmånsrätt

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 och 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.

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

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. 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 och 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 ett dotterbolag. 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.

Beroende av dotterbolag

Bolaget är beroende av utdelning från sina dotterbolag och Bolaget är därmed i viss grad beroende av att dotterbolagen har tillräckliga inkomster för att Bolaget ska kunna fullgöra sina förpliktelser gentemot innehavarna av MTN. Dotterbolagen är juridiskt fristående från Bolaget och har inga skyldigheter att erlägga betalning till Bolaget av någon vinst som uppbärs i deras verksamhet. Möjligheten för Bolagets dotterbolag att erlägga betalningar till Bolaget beror bland annat på hur mycket penningmedel dotterbolaget har (vilket i sin tur beror på hur väl dotterbolaget presterar och således till viss grad allmänna ekonomiska, finansiella, legala och regulatoriska faktorer liksom konkurrensfaktorer och övriga faktorer utanför dotterbolagets kontroll), bolagsrättslig lagstiftning (till exempel begränsningar i möjligheten att göra värdeöverföringar) och villkoren i respektive dotterbolags finansieringsarrangemang. Om något av Bolagets dotterbolag inte kan ge tillräckligt hög utdelning till Bolaget kan det ha en negativ inverkan på Bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser gentemot innehavarna av MTN.

Valutarisk

Bolaget kommer att betala nominellt belopp och ränta i SEK eller EUR. Detta medför vissa risker kopplade till valutaomräkning för de fall valutan avviker från den valuta som investerarens finansiella verksamhet främst sker i. Detta inkluderar risken för kraftiga valutakursförändringar, inklusive devalvering och revalvering, såväl som införande eller ändringar av valutaregleringar. En förstärkning av den egna valutan i förhållande till den valuta i vilken placeringen är denominerad minskar placeringens värde för investeraren. Regering och myndigheter kan införa valutakontroller eller valutaregleringar som får effekt på valutakursen. Resultatet av detta kan innebära att innehavare av MTN erhåller lägre avkastning, slutlikvid eller nominellt belopp än förväntat.

Kreditvärdering av MTN

Ett eller flera kreditvärderingsinstitut kan sätta betyg på lån utgivet under MTN-programmet. Det finns en risk att detta betyg inte vägt in samtliga risker förenade med placering i lånet samt att kreditbetygen påverkar värdet på MTN negativt. Ett kreditbetyg är således inte en rekommendation att köpa, sälja eller inneha värdepapper och kan när som helst ändras eller återkallas av kreditvärderingsinstitutet. Det är investerarens skyldighet att inhämta aktuell information om kreditvärdering då den kan vara föremål för ändring.

Juridiska överväganden kan begränsa vissa placeringar

Vissa investerarens placeringsverksamhet regleras av lagar och bestämmelser om placering samt granskning eller reglering av vissa myndigheter. Varje presumtiv investerare bör rådgöra med sin

juridiska rådgivare eller ansvarig tillsynsmyndighet för att besluta om och i vilken omfattning de har möjligheter att investera i MTN.

Ändrad lagstiftning

Detta dokument samt Lånevillkoren är framtagna i enlighet med svensk rätt per datumet för detta dokument. Risk finns avseende den inverkan som möjliga ändringar av svensk eller utländsk lagstiftning eller ändringar av rättspraxis eller administrativ praxis kan få efter utgivandet av MTN. Lagändringar kan ske rörande exempelvis sakrättens område (innefattande lagstiftning rörande skuldebrev och panter) och ändringar kan ske av rättspraxis eller administrativ praxis, rörande exempelvis sakrätt. Om lagstiftning eller praxis ändras skulle det kunna ha en negativ inverkan på marknadsvärdet för MTN eller för Fordringshavarna.

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 förändrade villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet till godo.

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, varför Fordringshavare i sådant fall inte heller har rätt till förtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse.

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. Ett exempel på en sådan åtgärd är att ansöka om att försätta Bolaget i konkurs. 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 vid vissa beslut, inklusive dem som har röstat emot majoriteten. 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.

Emissionsinstituten

Emissionsinstituten, inklusive Ledarbanken, har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Bolaget eller Koncernen än de som följer av deras roller under MTN-programmet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel komma att tillhandahålla Bolaget olika typer av banktjänster och

bankprodukter, inklusive investeringsråd och analyser, inom ramen för den löpande verksamheten. I synnerhet kan märkas att ett Emissionsinstitut kan vara långivare under vissa kreditarrangemang med Bolaget som låntagare. Av denna anledning kan intressekonflikter förekomma eller uppstå som ett resultat av att Emissionsinstitutet för närvarande eller i framtiden är involverad i transaktioner med andra parter och i olika roller eller genom att bedriva annan verksamhet med tredje part som har motstridande intressen. Om det finns eller uppkommer en intressekonflikt kan det ha en negativ inverkan på marknadsvärdet för MTN.

Euroclear Sweden

MTN är anslutna och kommer fortsättningsvis att vara anslutna till en central värdepappersförvaltare, för närvarande Euroclear Swedens kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper har getts ut eller kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel med MTN sker i Euroclear Swedens system liksom utbetalning av ränta och inlösen av kreditbelopp. Investerarna är därför beroende av funktionaliteten i Euroclear Swedens system. Om Bolaget inte kan utföra betalning eller återbetalning på grund av fel hänförligt till Euroclear Sweden, kan sådan betalning eller återbetalning bli uppskjuten tills felet åtgärdats. Det finns därför en risk att innehavare av MTN mottar betalning senare än förväntat.

MiFID II/MiFIR

Den 3 januari 2018 trädde den huvudsakliga delen av lagstiftningspaketet MiFID II/MiFIR ikraft. Detta innebär införande av helt nya regler samt en översyn av befintliga regler på värdepappersmarknaden. Rapporterings- och transparenskraven på räntemarknaden är några av de regler som har blivit mer omfattande. Detta kan leda till att de finansiella institutioner som agerar som mellanhänder vid handel med finansiella instrument blir mindre benägna att köpa in värdepapper i eget lager. Om så sker avseende Bolagets emitterade MTN kan det leda till en sämre likviditet för dessa vilket skulle kunna få negativa konsekvenser för en innehavare av MTN.

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. Om så sker för en referensränta som tillämpas för ett MTN skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av MTN.

Ansvariga för Grundprospektet

Bolaget ansvarar för innehållet i Grundprospektet. Härmed försäkras att Bolaget vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Information i Grundprospektet som anges komma från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget vet och kan bedöma på grundval av annan information som har offentliggjorts av aktuell tredje part, har inte någon information utelämnats som gör att den återgivna informationen är felaktig eller missvisande. Endast under de förutsättningar och i den omfattning som följer av svensk lag svarar även Bolagets styrelseledamöter för innehållet i Grundprospektet. Härmed försäkras att Bolagets styrelse har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Emissionsinstituten har inte verifierat innehållet i Grundprospektet.

17 december 2018

Wallenstam AB (publ)

Styrelsen

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 13 november 2018.

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. 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 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). Ränteberäkningar utförs i förekommande fall av Administrerande Institut.

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) 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 obligation 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 Instituts 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 jämställs 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.

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:

- i. 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;
- ii. 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;
- iii. tillräckliga ekonomiska resurser och likviditet för att hantera de risker som en investering i MTN medför, inkluderande ränte- och valutarisker;
- iv. full förståelse för hur relevanta index och finansiella marknader fungerar; och
- v. 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.

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 27-45.

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 Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Lån i Svenska Kronor eller Euro.

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.

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 Räntebestämningsdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen 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 som definierat i de Allmänna Villkoren. Referensvärdena tillhandahålls av Svenska Bankföreningen (STIBOR) och European Money Market Institute (EURIBOR). Vid utfärdande av detta Prospekt är Svenska Bankföreningen och European Money Market Institute inte registrerade i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med art. 36 i Benchmarkförordningen. Såvitt Emittenten känner till vid tidpunkten för godkännandet av detta Prospekt, är övergångsbestämmelserna i art. 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga, enligt vilka Svenska Bankföreningen och European Money Market Institute ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering (eller ansöka om likvärdighet, erkännande eller godkännande om referensvärdet tillhandahålls av en administratör som är belägen i ett tredjeland).

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningsdagen 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 Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 för Lån i Svenska Kronor eller Euro.

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 den ursprungliga Ränteförfallodagen.

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 Räntebestämningsdagen 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.

Nollkupongslån

Om Lånet är specificerat som Nollkupongslån ska Lånet löpa utan ränta. Nollkupongslån 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 Nollkupongslån 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 Abp¹, 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, 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

¹ Genom fusion 1 oktober 2018 uppgick Nordea Bank AB (publ) i Nordea Bank Abp.

detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

”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 Ränteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärde (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränteperioden.

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

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

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

”**STIBOR**” är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärde (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 Ränteperioden; 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 Ränteperioden.

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

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

”**VP-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:

- (i) totala konsoliderade tillgångar utgör minst fem (5) procent av Koncernens totala konsoliderade tillgångar, i enlighet med senast publicerade årsredovisning; eller
- (ii) 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).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Basindex, Gröna Obligationer, Inflationsskyddat Lånebelopp, Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebasmarginal, 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 Räntebestämningsdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningsdagen 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 Räntebestämningsdagen 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 Emissionsinstituten 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 först följande Bankdag. Ränta enligt avsnitt 6 (*Ränta*) betalas på aktuell Ränteförfallodag.
- 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) inte avyttra eller på annat sätt avhända sig anläggningstillgång om sådan avhändelse på ett väsentligt negativt sätt påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavarna.

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

(i) 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 förete bevis om detta; eller

(ii) 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:

- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet:
 - (i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
 - (ii) inte varar längre än tre (3) Bankdagar;
- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan eller i punkten Gröna Obligationer i Slutliga Villkor inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån, under förutsättning att:
 - (i) rättelse är möjlig; och
 - (ii) Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom tjugo (20) Bankdagar;
- (c) 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;
- (d) 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;

- (e) 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 utmättningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
- (f) Väsentligt Koncernföretag ställer in sina betalningar;
- (g) Väsentligt Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande;
- (h) Väsentligt Koncernföretag försätts i konkurs;
- (i) 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
- (j) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag.

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

- 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 enligt 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 Administrerade 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 (*Ändringar 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 Instituts 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 Instituts 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. PRESKRPTION

- 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)

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 5.4 i direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU i den mån implementerat i den relevanta medlemsstaten, benämnt "Prospektdirektivet") ("**Grundprospektet**") för MTN-programmet.] Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats enligt artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG. 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.

[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

- 1. Lånenummer:** [•]
(i) Tranchbenämning: [•]
- 2. Lånebelopp:**
(i) för Lånet: [•]
(ii) för tranch [•] [•]
[(iii) för tranch [•] (*ange tidigare trancher*): [•]]
- 3. Pris per MTN:** [•] % av Nominellt Belopp[plus upplupen ränta från och med [*infoga datum*], om tillämpligt]

4. **Valuta:** [SEK/EUR]
5. **Nominellt Belopp:** [SEK/EUR] [●] [*lägst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK*]
6. **Lånedatum:** [●]
7. **Startdag För Räntheberäkning (om annan än Lånedatum)** [●]
8. **Likviddag:** [●]
9. **Återbetalningsdag:** [●]
10. **Räntekonstruktion:** [Fast Ränta
Rörlig Ränta
Realränta
Nollkuponlån]

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*)
- (i) **Räntesats:** [●] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[●]]
- (ii) **Ränteperiod:** Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag
- (iii) **Ränteförfallodag(ar):** [Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [●], första gången den [●] och sista gången den [●]
(*Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod*)
- (iv) **Dagberäkningsmetod:** 30/360 [*Specificera*]
- (v) **Riskfaktorer:** I enlighet med riskfaktor med rubrik "MTN med fast ränta" i Grundprospektet
13. **Rörlig Ränta (FRN):** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
- (i) **Räntebas:** [●]-månaders [STIBOR/EURIBOR]

		[Den första kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [●]-månader [STIBOR/EURIBOR] och [●]-månader [STIBOR/EURIBOR]]
(ii)	Räntebasmarginal:	[+/-][●] %
(iii)	Räntebestämningsdag:	[Två/[●]] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [●]
(iv)	Ränteperiod:	Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag
(v)	Ränteförfallodagar:	Sista dagen i varje Ränteperiod, [den [●], den [●], den [●] och den [●] varje år], första gången den [●] och sista gången [på Återbetalningsdagen/den [●]]
(vi)	Dagberäkningsmetod:	Faktisk/360 [<i>Specificera</i>]
(vii)	Riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”MTN med rörlig ränta” i Grundprospektet
14.	Nollkupongslån:	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (<i>Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf</i>)
(i)	Villkor för Nollkupongslån:	[●]
(ii)	Riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”MTN som emitteras som nollkupongare” i Grundprospektet
15.	Realränta:	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (<i>Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf</i>)
(i)	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 <i>r</i> avser [Räntesatsen][Räntebasen plus Räntebasmarginalen].

- (ii) 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.]
- (iii) Basindex: [[●] utgörande KPI för [●]]
- (iv) Realränteindex: [KPI för [●] månad (tre månader före Räntebetalningsdag)] [Beräknat enligt (viii) nedan]
- (v) Referensobligation: [Ej tillämpligt] [●]
- (vi) Slutindex: [KPI för [●] månad (tre månader före Återbetalningsdag)] [Beräknat enligt (viii) nedan].
- (vii) Återköp: [Ej tillämpligt]/[●]
- (viii) 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.]
- (ix) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”MTN med avkastning kopplad till realränta” i Grundprospektet

ÖVRIGT

- 16. Gröna Obligationer:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
[Gröna villkor daterade [●] gäller för detta Lån]
- (i) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”Risker förenade med Gröna Obligationer” i Grundprospektet
- 17. Upptagande till handel på Reglerad Marknad:**
- (i) Reglerad Marknad: [Nasdaq Stockholm / Specificera annan Reglerad Marknad]
- (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i [●]

samband med upptagande till
handel:

(iii) Totalt antal värdepapper som [●]
tas upp till handel:

(iv) Tidigaste dagen för [●]
upptagande till handel:

- 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. Utgivande Institut:** [*Specificera*]
[(i) för Tranche [●]: [●]]
- 23. Administrerande Institut:** [*Specificera*]
- 24. 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. 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 drygt 9 000 lägenheter och drygt 1 000 företagskunder. Koncernen har cirka 250 anställda och verksamheten är organiserad i tre affärsområden: Region Stockholm, Region Göteborg samt Svensk NaturEnergi.

Koncernens affärsidé är att utveckla och bygga samt att köpa och sälja fastigheter i utvalda storstadsregioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag. Koncernen särskiljer sig genom att den förvaltar både kommersiella fastigheter och hyresrättsfastigheter, och genom att den är 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 har Koncernen gjort satsningar på att minska koncernens egen energianvändning och Koncernen är, genom koncernbolaget Svensk NaturEnergi AB, självförsörjande på förnybar energi.

Genom Affärsplan 2018, som löper från och med 2014 till och med 2018, är Koncernens mål att ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt 10 procent per år. Ledstjärnor i affärsplanen är att starta produktion av 7 500 bostäder, att minska koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet med 15 procent per kvadratmeter till och med 2018 och att andelen kunder som rekommenderar Koncernen årligen ska öka.

Den 14 december 2018 offentliggjordes affärsplan 2023, som löper från den 1 oktober 2018 till och med 2023. Med den nya affärsplanen är Koncernens mål att under perioden uppnå en substansvärdeökning om 40 kr/aktie. Målet kompletteras med tre ledstjärnor inom fokusområdena kund, medarbetare och miljö. Bland annat ska Koncernen fortsatt arbeta för en minskad

miljöpåverkan genom fortlöpande insatser inom flera fokusområden så som energi, transporter och resurser.

Fastighetsbestånd

Majoriteten av Koncernens lägenheter, cirka 4 700 stycken, är belägna i Stockholm samt i kranskommuner till Stockholm som exempelvis Huddinge, Nacka och Sundbyberg. Dessutom förvaltar Koncernen cirka 400 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 2018 till 1 procent.

Koncernens fastighetsbestånd i Göteborg omfattar cirka 4 000 lägenheter och 900 företagskunder som hyr framför allt kontors- och butikslokaler. Lägenheterna är belägna i attraktiva lägen i Göteborgs stad, liksom i kranskommuner till Göteborg som Härryda, Partille och Mölndal. Koncernens marknadsandel avseende hyresrättslägenheter totalt sett i Göteborg uppgick vid ingången av 2018 till 2 procent.

Koncernens kommersiella bestånd är koncentrerat till Göteborg, där Bolaget är en av de största privata aktörerna på marknaden med en marknadsandel som uppgår till cirka 9 procent vid ingången av 2018. De kommersiella fastigheterna omfattar till största delen butiks- och kontorslokaler och finns främst i Göteborgs innerstadslägen.

I slutet av 2015 tecknade Koncernen en överenskommelse med bolag inom den koncern i vilken Willhem AB (publ) är moderbolag, om att bolagen succesivt ska överta Koncernens fastigheter i Helsingborg. Koncernen frånträdde två fastigheter under 2016 samt en fastighet under 2017 i enlighet med avtalet med Willhem AB (publ). Två fastigheter återstår att överlämna till Willhem AB (publ) enligt nämnda avtal, vilket beräknas ske under 2018 och 2019.

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 2018 till 97 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 2018 hade Koncernen 2 083 lägenheter i produktion. Nybyggnation av bostäder sker i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Helsingborg. Majoriteten av nyproduktionen sker i dagsläget i Stockholmsområdet, i exempelvis Tyresö, Sundbyberg och Haninge.

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. I dagsläget har Koncernen cirka 12 000 lägenheter i sin projektportfölj och ambitionen är att investera cirka 20 000 000 000 kronor i nyproduktion av fastigheter under affärsplan 2023.

Affärsområde Svensk 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 64 vindkraftverk fördelade på 19 parker i drift, självförsörjande på förnybar energi.

Verksamheten inom Svensk NaturEnergi omfattar både produktion av och handel med förnybar energi. Under de tre första kvartalen under 2018 producerades 238 GWh och 303 GWh såldes till slutkund. Försäljning av el sker både till Koncernens hyresgäster och till externa kunder, och kan ske till rörligt eller fast pris. För att säkra intäkter från variationer i spotpriset säkras delar av elpriset på den finansiella marknaden genom finansiella instrument, elderivat, med olika löptid.

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 förändringar vad gäller 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.

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 själv ett mindre antal fastigheter. Bolaget har cirka 550 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 2018, då antalet aktieägare i Bolaget uppgick till 12 912.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Kapital (%)	Röster (%)
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	47 861 000	24,96	61,98
AMF - Försäkring och fonder		31 060 000	9,41	4,90
Agneta Wallenstam		22 204 000	6,73	3,50
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson med bolag		20 100 000	6,09	3,17
Henric och Ulrika Wiman		10 140 600	3,07	1,60
Bengt Norman med bolag		8 200 000	2,48	1,29
Monica och Jonas Brandström		7 673 326	2,33	1,21
Vanguard		5 820 434	1,76	0,92
David Wallenstam		5 640 000	1,71	0,89
Christian Wallenstam med bolag		5 550 000	1,68	0,88
Övriga ägare		124 560 640	37,76	19,66
Totalt antal aktier	34 500 000	288 810 000		
Återköpta egna aktier		6 690 000	2,02	
Registrerade aktier	34 500 000	295 500 000		
Totalt registrerade aktier		330 000 000	100,00	100,00
Summa utestående aktier		323 310 000		

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 och finansiell handel med el och elcertifikat antagna av styrelsen, VD-instruktioner inklusive instruktioner 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 fram till årsstämman 2019. Information om varje enskild styrelseledamot listas nedan. Alla styrelseledamöter kan kontaktas via Bolagets huvudkontor, Kungssportsavenyen 2, 401 84 Göteborg.

Christer Villard – Ordförande

Född: 1949

Styrelseledamot sedan: 1995

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Drottningholmsteaterns vänner och Länsförsäkringar Stockholm. Styrelseledamot i AB Segulah, Accvi AB, G Hamiltons familjestiftelse, Fagerbergs stiftelse inom Stockholms Borgerskap, Stiftelsen Drottningholms Slottsteater, Länsförsäkringar AB och Ahlgrens AB.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2018: 180 000 B-aktier (inklusive familjemedlemmar)

Ulrica Jansson Messing – Vice ordförande

Född: 1968

Styrelseledamot sedan: 2008

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Astrid Lindgrens värld AB, Göteborgs Hamn, ALMI Invest Småland & Öarna och Kosta Boda Art Hotel samt vice ordförande i Rädda Barnen. Styrelseledamot i H.M. Konungens Jubileumsfond, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Postnord.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2018: 301 474 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 Produktionsbolaget HolgerHund AB.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2018: 20 100 000 B-aktier (inklusive familjemedlemmar)

Agneta Wallenstam – Ledamot

Född: 1952

Styrelseledamot sedan: 2010

Andra uppdrag: Pastor i Ekumeniakyrkan och styrelseledamot i Göteborgs Räddningsmission samt Ulla och Lennart Wallenstam stiftelsen. Driver Kolboryd gård sedan 2003.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2018: 22 204 000 B-aktier

Karin Mattsson – Ledamot

Född: 1972

Styrelseledamot sedan: 2016

Andra uppdrag: Ordförande i WCR 2019 Jämtland/Härjedalen AB, Flyinge AB, Ridskolan Strömsholm AB, Länsförsäkringar Jämtland samt Prins Carl Philips och Prinsessan Sofias Stiftelse. Styrelseledamot i Frösö Park Fastighets AB, ENGSO (European Non-Governmental Sports Organisation), Skogsägarna Mellanskog Ekonomisk Förening, Astrid Lindgrens Värld AB, Svenska Hockeyligan AB och Agria Djurförsäkring AB.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2018: 1 500 B-aktier

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: Honorärkonsul för Portugal i Göteborg samt styrelseledamot i Ulla och Lennart Wallenstam stiftelsen.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2018: 34 500 000 A-aktier, 47 861 000 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.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2018: 271 000 B-aktier

Syntetiska optioner i Bolaget: 50 000

Marina Fritsche – Regionchef Göteborg

Född: 1967

Anställningsår: 2005 och 2010

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Göteborg Citysamverkan ideell förening, samt i Göteborgskretsen Fastighetsägarna Göteborg första regionen och Itsumo AB.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2018: 11 500 B-aktier (inklusive aktier ägda via bolag och familjemedlemmar)

Syntetiska optioner i Bolaget: 50 000

Patrik Persson – Teknisk direktör

Född: 1974

Anställningsår: 2004

Andra uppdrag: -

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2018: -

Syntetiska optioner i Bolaget: 50 000

Susann Linde – CFO och IR-ansvarig

Född: 1979

Anställningsår: 2001

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2018: 130 000 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 2018: 13 000 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 från tid till annan syntetiska optioner. Vidare sitter vissa styrelseledamöter i styrelsen för bolag med vilka bolaget 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

Bolagets revisor är sedan 2013 Harald Jagner som på årsstämman 2018 omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2019. Harald Jagner är auktoriserad revisor vid Deloitte AB och medlem i FAR och nås på adress c/o Deloitte AB, Box 33, 401 20 Göteborg. För undvikande av tvivel har Harald Jagner varit ansvarig revisor under hela den period som omfattas av den historiska finansiella informationen som införlivas i Grundprospektet.

Finansiella rapporter

Bolagets årsredovisning för 2016 och 2017 har reviderats samt Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari till 30 september 2018 har blivit granskad, av Harald Jagner som är auktoriserad revisor på Deloitte AB. Han kan kontaktas på Deloitte AB, Box 33, 401 20 Göteborg. Bolagets årsredovisning för 2017 publicerades den 22 mars 2018 och Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari till 30 september 2018 publicerades den 25 oktober 2018.

De konsoliderade årsredovisningarna för Bolaget och Koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) godkända av EU per den 31 december 2017. 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 2018 har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna i delårsrapporten är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2017, se ovan. Från och med 2018 tillämpas IFRS 15, intäkter från avtal med kunder samt IFRS 9, Finansiella instrument. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR 2. Vidare tillämpas ESMA:s riktlinjer avseende Alternative performance measures.

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.

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 2018, och i årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 redovisade Koncernen ett antal närståendetransaktioner, vilka samtliga ingåtts på marknadsmässiga villkor och mellan sådana parter såsom angivits i ovannämnd delårsrapport och årsredovisning.

Rättsliga förfaranden

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

Handlingar tillgängliga för inspektion

En kopia av Bolagets stiftelseurkund är under hela Grundprospektets giltighetstid tillgänglig i pappersform under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Kungsportsavenyn 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:

- 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 <https://www.wallenstam.se/sv/wallenstam/investor-relations/finansiella-rapporter/>, under detta Grundprospekts giltighetstid:

Följande avsnitt av Koncernens delårsrapport för 1 januari till 30 september 2018:	
Resultaträkningen	s. 4
Balansräkningen	s. 8
Rapport över förändringar i eget kapital	s. 14
Kassaflödesrapport	s. 14
Noter	s. 4
Information om redovisningsprinciper	s. 19
Revisors granskningsrapport	s. 21
Följande avsnitt av Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2017:	
Resultaträkningen	s. 72
Balansräkningen	s. 74
Rapport över förändringar i eget kapital	s. 76
Kassaflödesanalys	s. 77
Noter	s. 78-110
Information om redovisningsprinciper	s. 78-79
Revisionsberättelse för räkenskapsåret	s. 127-129
Följande avsnitt av Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2016:	
Resultaträkningen	s. 70
Balansräkningen	s. 72
Rapport över förändringar i eget kapital	s. 74
Kassaflödesanalys	s. 75
Noter	s. 76-108
Information om redovisningsprinciper	s. 76-77
Revisionsberättelse för räkenskapsåret	s. 125-127

De delar av ovanstående dokument som inte har införlivats genom hänvisning är inte relevanta för investerare i MTN. Vidare har, om inte annat uttryckligen sägs, inte någon information i detta Grundprospekt granskats av Bolagets revisor.

Definitioner

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.

Allmänna Villkor

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.

Emissionsinstitut

är Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken 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.

Euroclear Sweden

betyder Euroclear Sweden AB, ett aktiebolag med organisationsnummer 556112-8074.

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).

ISIN-kod

betyder det från Euroclear Sweden erhållna, internationella numret för värdepappersidentifiering (Eng. *International Securities Identification Number*).

Koncernen

är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (med begreppet koncern och moderbolag avses vad som anges i lag (2005:551) om aktiebolag).

Lån

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

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.
MTN-programmet	betyder detta program för Medium Term Notes.
Nasdaq Stockholm	betyder Nasdaq Stockholm AB med organisationsnummer 556420-8394.
Grundprospektet	betyder detta grundprospekt, inklusive alla handlingar som införlivats häri genom hänvisning.
Slutliga Villkor	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).
Svenska Kronor och SEK	betyder 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.
Återbetalningsdagen	enligt Slutliga Villkor, är dag då MTN ska återbetalas.

Adresser

Bolaget

Wallenstam AB (publ)
401 84 Göteborg
+46 (0)-31 20 00 00
www.wallenstam.se

Legal rådgivare till Bolaget

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

Kontoförande institut

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

Emissionsinstitut

Nordea Bank Abp
Smålandsgatan 17
105 71 Stockholm
+46 10-1569361
www.nordea.se

Emissionsinstitut

Swedbank AB (publ)
105 34 Stockholm
+46 (0)8-585 900 00
www.swedbank.se

Emissionsinstitut

Svenska Handelsbanken AB (publ)
Handelsbanken Capital Markets
Blasieholmstorg 11
106 70 Stockholm
Capital Markets +46 (0)8-463 46 09
www.handelsbanken.se
Handelsbankens penningmarknadsbord
Stockholm +46 (0)8 463 46 50
Göteborg +46 (0)31 743 32 10
Malmö +46 (0)40 24 39 50
Gävle +46 (0)26 17 20 80
Linköping +46 (0)13 28 91 60
Regionbanken Stockholm +46 (0)8 701 28 80
Umeå +46 (0)90 15 45 80