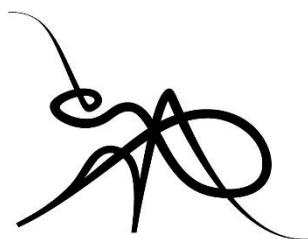


Detta Grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 19 december 2025. Prospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt när Grundprospektet inte längre är giltigt.



WALLENSTAM

Wallenstam AB (publ)

Grönt MTN-program

Ledarbank

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Emissionsinstitut

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial

Nordea Bank Abp

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Swedbank AB (publ)

Viktig information

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

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

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

MTN är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför utvärdera lämpligheten av en investering i MTN mot bakgrund av sina egna förutsättningar. Varje investerare bör särskilt: (a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en ändamålsenlig utvärdering av (i) MTN, (ii) möjligheter och risker i samband med en investering i MTN samt (iii) informationen som finns i, eller är infogad genom hänvisning till, detta Grundprospekt eller eventuella tillägg; (b) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att, mot bakgrund av sin egen finansiella situation, kunna utvärdera en investering i MTN samt den inverkan som en sådan investering kommer att ha på investerarens totala investeringsportfölj; (c) ha tillräckliga finansiella medel och likvida tillgångar för att kunna bära de risker som en investering i MTN medför, inbegripet då lånebelopp eller ränta betalas i en eller flera valutor eller då valutan för lånebelopp eller ränta avviker från investerarens valuta; (d) till fullo förstå villkoren för MTN och vara väl förtrogen med beteendet hos relevanta index och finansiella marknader; samt (e) vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av finansiell rådgivare) möjliga scenarier 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

Beskrivning av det gröna MTN-programmet	4
Riskfaktorer	12
Ansvariga för Grundprospektet	20
Produktbeskrivning	21
Allmänna villkor för Wallenstams lån	22
Information om Wallenstam	46
Definitioner	56
Adresser	58

Beskrivning av det gröna 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 inom ett vid varje tid högsta utestående nominellt belopp om SEK 3 000 000 000 eller motvärdet i EUR. 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 8 december 2025.

Lån som tas upp under detta program ges ut i enlighet med Gröna Ramverket och lyder under Allmänna Villkor. För varje Lån upprättas också kompletterande Slutliga Villkor för aktuellt Lån. Gröna Ramverket, 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 Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) till emissionsinstitut ("**Emissionsinstitut**"). Fler Emissionsinstitut kan komma att utses.

Allmänt

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

Under MTN-programmet kan Bolaget emittera MTN som löper med fast ränta eller rörlig ränta. I förhållande till MTN med rörlig ränta beräknas Räntesatsen för respektive Ränteperiod av Administrerande Institut i enlighet med Allmänna Villkor.

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

Gröna MTN

Beskrivning

Bolaget har upprättat och publicerat ett ramverk för grön finansiering (ett s k *Green Financing Framework*) på sin hemsida (det "**Gröna Ramverket**") som beskriver de kriterier som är tillämpliga vid emission av gröna MTN. Det Gröna Ramverket kan från tid till annan komma att uppdateras, bland annat för att reflektera förändringar i Green Bond Principles ("**GBP**") och "best practice" på

marknaden. GBP utgör frivilliga riktlinjer för emissioner av gröna MTN och har fastställts av International Capital Markets Association. Nu gällande och tidigare uppdateringar av Gröna Ramverket, som gäller för utestående gröna MTN, kommer att hållas tillgängliga på Bolagets hemsida www.wallenstam.se.

Vid en uppdatering av det Gröna Ramverket kan Bolaget i framtiden välja att, i förhållande till redan utestående gröna MTN, fortsätta tillämpa de kriterier för Gröna Projekt (såsom definierat nedan) som följer av Gröna Ramverket i den form som var publicerad vid emissionstillfället ("**Befintliga Gröna Projekt**"). Det vill säga, nettolikvider från sådana gröna MTN kan fortsatt allokeras till Befintliga Gröna Projekt. En sådan tillämpning ska redovisas i enlighet med vad som framgår av avsnittet Rapportering nedan.

Det Gröna Ramverket bygger på de frivilliga riktlinjerna för emissioner av gröna MTN i enlighet med International Capital Markets Associations ("**ICMA**") principer för gröna obligationer utgivna i juni 2025 ("**Green Bonds Principles**") och Loan Market Association ("**LMA**"), Asia Pacific Loan Market Association ("**APLMA**") och Loan Syndications and Trading Associations ("**LSTA GLP**") s k "Green Loan Principles" från mars 2025. Det Gröna Ramverket är anpassat efter de fyra rekommenderade komponenterna i Green Bond Principles:

- (i) emissionslikvidens användning;
- (ii) process för utvärdering och val av projekt;
- (iii) förvaltning av emissionslikvid; samt
- (iv) rapportering.

Emissionslikvidens användning

Nettolikviden från en emission av gröna MTN kan enligt det Gröna Ramverket användas för att finansiera följande Gröna Projekt: (i) gröna byggnader, (ii) förnyelsebar energi, (iii) gröna transporter, (iv) energieffektivitet eller (v) anpassning till klimatförändringar. Ett belopp motsvarande nettolikviden från gröna MTN kommer uteslutande att användas av Bolaget för att helt eller delvis finansiera eller refinansiera projekt (utan åldersbegränsning) och driftskostnader (upp till tre år bakåtblickande före Lånedatum) som främjar övergången till koldioxidsnåla, klimattåliga och hållbara ekonomier. Sådana projekt ("**Gröna Projekt**") måste uppfylla de kategorier och kriterier som framgår nedan. Bolaget är verksamt på den svenska marknaden, och ett belopp motsvarande nettolikviden från gröna MTN kommer därmed uteslutande att användas för att finansiera eller refinansiera Gröna Projekt i Sverige.

Gröna Projekt

Med Gröna Projekt avses projekt i någon av följande kategorier:

(a) Gröna byggnader

- (i) Nybyggnationer (byggnader uppförda efter 31 december 2020) som
 - (A) har ett primärenergital (PED) som är minst 20 procent lägre än befintligt energikrav i Boverkets byggregler;
 - (B) har erhållit eller avser att erhålla en miljöcertifiering enligt minst följande standard: Miljöbyggnad nivå "Silver", eller motsvarande;

- (C) har bedömts, i enlighet med den nationella föreskriften om klimatdeklARATIONER för byggnader, att ha en gräns för inbyggd koldioxid motsvarande 290 kg CO₂e/.kvm BTA för flerbostadshus och 280 kg CO₂e/.kvm BTA för kontorsbyggnader”; och
- (D) har genomgått en klimat- och sårbarhetsanalys;

(ii) Renoveringar av byggnader som

- (A) reducerar befintliga byggnaders primärenergital med minst 30 procent, alternativt uppfyller tillämpliga krav för omfattande renoveringar;
- (B) har genomgått en klimat- och sårbarhetsanalys; och
- (C) erhållit eller avser att erhålla en miljöcertifiering enligt minst följande standard: Miljöbyggnad Ombyggnad nivå “Silver”, Miljöbyggnad i Drift nivå “Guld” eller BREEAM In-Use nivå “Very Good” eller motsvarande.

(iii) Befintliga byggnader (byggnader uppförda före 31 december 2020) som.

- (A) antingen innehar en energideklARATION med energiklass A¹ eller har ett primärenergital som är inom de 15 procent lägsta för byggnader inom angivet område;
- (B) erhållit en miljöcertifiering enligt minst följande standard: Miljöbyggnad nivå “Silver”, Miljöbyggnad Ombyggnad nivå “Silver”, Miljöbyggnad i Drift nivå “Guld” eller BREEAM² In-Use nivå “Very Good”; och
- (C) har genomgått en klimat- och sårbarhetsanalys.

(b) Förnyelsebar energi

Investeringar för att finansiera investeringar i produktion av förnyelsebar energi eller stödjande infrastruktur såsom vindkraft, solenergi, utsläppsfri geotermisk energi eller infrastrukturinvesteringar som nätanslutningar och elstationer (antingen som fristående installationer eller på en befintlig fastighet).

(c) Gröna transporter

Investeringar för att finansiera stödjande infrastruktur såsom laddstationer för alla typer av elfordon, cykelgarage, gångvägar, cykelbanor eller andra investeringar som stöder och betonar användningen av miljövänliga och koldioxidsnåla lösningar, samt elfordon som används i Bolagets verksamhet, såsom helt eldrivna servicefordon.

(d) Energieffektivitet

Investeringar i uppgraderingar av befintliga byggnader med målet att minska den totala energianvändningen och minska miljöavtrycket. Detta kan innefatta installation av värmepumpar för geotermisk uppvärmning/kylning, energieffektiv belysning, IT-teknik (övervakning, effektivitetshantering och fjärrstyrning), energilagring (inklusive batterier

¹ Enligt Boverkets standarder.

² BREEAM är ett miljöcertifieringssystem från Storbritannien. Sedan 2013 hanterar SGBC den svenska versionen, BREEAM-SE. BREEAM-SE används för att certifiera nyproducerade byggnader och byggnadens miljöprestanda bedöms inom ett antal olika områden. För varje område beräknas hur stor del av den totala poängen för området byggnaden har uppnått, med betygsnivåerna Outstanding ≥ 85%, Excellent ≥ 70%, Very Good ≥ 55%, Good ≥ 45%, Pass ≥ 30% eller Unclassified < 30%.

och termisk energilagring), energieffektiva fönster eller uppgraderade ventilationssystem. Endast direkt relaterade utgifter (t.ex. material, installation och arbetskraft) är berättigade till finansiering. Bolaget ska vidare säkerställa (i) hög uppskattad energibesparing i det berörda området (minst 30 %), (ii) minimering av långsiktig, negativ klimatpåverkan och potentiella rebound-effekter samt (iii) minimal negativ klimatpåverkan från den använda tekniken.

(e) Anpassning till klimatförändringar

Investeringar i anpassningsåtgärder som syftar till att minska klimatförändringarnas negativa effekter på tillgångar och stödjande infrastruktur. Dessa åtgärder ökar motståndskraften mot både akuta och kroniska klimatrelaterade faror, inklusive översvämningar, havsnivåhöjningar, skogsbränder, jordskred och andra identifierade risker.

Process för utvärdering och val av projekt

Avseende användning av intäkter ska ett belopp motsvarande nettolikviden av de tillförda medlen användas av Bolaget för att finansiera eller refinansiera investeringar, s k "**Gröna Projekt**". Green Business Council (GBC) ansvarar för att välja ut och granska information avseende Gröna Projekts klimatpåverkan vilket inkluderar livscykelperspektiv, potentiella återverkningseffekter, faktorer för resiliens samt en granskning av miljömässiga och sociala risker. Gröna Projekt kommer även att utvärderas för att säkerställa att de följer tillämplig nationell lagstiftning och reglering samt Wallenstams interna policys och riktlinjer. Ett konsensusbeslut inom GBC krävs för att godkänna Gröna Projekt innan någon tilldelning av nettolikvid sker, dessa beslut kommer att dokumenteras av GBC.

Förvaltning av emissionslikvid

Ett belopp motsvarande nettolikviden från utgivna gröna MTN kommer att hanteras enligt portföljmetod och spåras genom ett register ("**Grönt Register**"). Det Gröna Registret ska säkerställa att ett belopp motsvarande nettolikviden från utgivna gröna MTN enbart används för berättigade Gröna Projekt enligt definitionen i Gröna Ramverket.

Nettolikviden för ett Grönt Projekt kommer att motsvara den investering som gjorts av Wallenstam, med undantag för projekt som kategoriseras under nya och befintliga byggnader, där tilldelning kan baseras på byggnadens marknadsvärde. Om ett Grönt Projekt inte längre uppfyller kriterierna, eller om det underliggande projektet avyttras, kommer projektet antingen att tas bort från Gröna Registret eller så kommer ett belopp motsvarande den tilldelade likviden att återföras till det Gröna Registret. Likviden kan omfördelas till andra Gröna Projekt som uppfyller kriterierna i det Gröna Ramverket under löptiden för gröna MTN, om inte annat anges i lånedokumentationen.

Wallenstams finansavdelning ansvarar för förändringar i det Gröna Registret och för att säkerställa att de emitterade belopp som riktas mot ett specifikt Grönt Projekt, från en eller flera källor av gröna skuldinstrument, inte överstiger dess värde. Om det Gröna Registret har ett positivt saldo kan eventuella, ej fördelade medel, investeras i kortfristiga räntebärande värdepapper eller tillfälligt hållas som likvida medel eller tidsbundna insättningar, i enlighet med de exkluderingskriterier som anges nedan.

Exkluderingskriterier

Nettolikvider kommer inte att användas för fossilbaserad energiproduktion, atomenergi, forskning och/eller utveckling inom vapen och försvar, potentiellt miljömässigt negativ resursutvinning (såsom sällsynta jordartsmetaller eller fossila bränslen), spel- eller tobaksverksamhet.

Rapportering

För att investerare, långivare och andra intressenter ska kunna följa utvecklingen av de Gröna Projekt som finansieras med gröna MTN kommer en redovisning att göras tillgänglig på Bolagets hemsida (www.wallenstam.se) som ett fristående dokument och publiceras årligen så länge som det finns utestående gröna MTN ("**Rapporteringen**"). Rapporteringen kommer att inkludera en allokeringsrapport med information om allokeringen av nettolikviden för gröna MTN. Allokeringsrapporten kommer att innehålla information på projektnivå, men när det finns sekretessavtal, konkurrensskäl eller en stor mängd av underliggande kvalificerande projekt som begränsar mängden detaljer som kan tillgängliggöras, kommer informationen istället att presenteras på en aggregerad nivå tillsammans med en förklaring varför information på projektnivå inte kan ges.

Extern granskning

Bolaget har erhållit ett andrapartsutlåtande från S&P Global Ratings (det "Oberoende Institutet") som bekräftar att det Gröna Ramverket överensstämmer med ICMA GBP och LMA, APLMA och LSTA GLP. Utlåtandet har lämnats i enlighet med graderingen "Shades of Green" som sträcker sig mellan mörkgrön, mellangrön, ljusgrön, gul, orange och röd och syftar till att ge insyn till investerare som försöker förstå och agera på potentiell exponering för klimatrisker och klimatpåverkan. Wallenstams Gröna Ramverk har tilldelats omdömet "Medium Green". Yttrandet är daterat den 10 december 2025 och finns tillgängligt på Bolagets hemsida.

Det Oberoende Institutets utlåtande utgör inte en del av detta Grundprospekt och är inte heller en rekommendation om att köpa, sälja eller behålla MTN. Utlåtandet gäller endast för det Gröna Ramverket för Finansiering och per datumet för utlåtandet, och inte för Wallenstam eller för utgivna Lån.

Övrigt om det Gröna Ramverket och Grönt MTN

I juni 2020 publicerades Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852 av den 18 juli 2020 ("Taxonomiförordningen") om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om en ändring av förordning (EU) 2019/208, vilken utgör ett gemensamt klassificeringssystem som syftar till att underlätta klassificeringen av hållbara investeringar. Taxonomiförordningen trädde i kraft fullt ut den 1 januari 2023 och medför strängare regler vid bedömningen av hållbara finansiella produkter och aktiviteter. I tillägg till Taxonomiförordningen antogs Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/2631 av den 22 november 2023 ("EUGB-förordningen") om europeiska gröna obligationer och frivilligt upplysningslämnande för obligationer som marknadsförs som miljömässigt hållbara och för hållbarhetslänkade obligationer. Syftet med EUGB-förordningen är att skapa en frivillig EU-standard för gröna obligationer. Om Gröna Ramverket uppfyller kraven enligt Taxonomiförordningen och EUGB-förordningen samt att Grundprospektet uppdateras i enlighet med kraven i EUGB-förordningen så kan framtida Lån under MTN-programmet ges ut som en s k "European Green Bond", förutsatt att även övriga krav enligt EUGB-förordningen är uppfyllda.

Om Bolaget inte skulle uppfylla åtaganden i det Gröna Ramverket utgör detta inte en grund för Fordringshavare att säga upp Lån varför det således inte i en sådan situation föreligger någon rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation.

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 realiseras för en Fordringshavare, samt i förhållande till valutakursförluster och valutakursvinster.

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

Kostnader

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

Status

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

Försäljning, pris, avkastning m.m.

Försäljning sker genom att Utgivande Institut erhåller ett emissions- och försäljningsuppdrag av Bolaget. I samband med uppdraget bestäms emissionskursen som kan vara över, under eller motsvara nominellt belopp. Eftersom skuldförbindelser under detta MTN-program kan komma att ges ut löpande under en längre tid är det inte möjligt att ange en enhetlig försäljningskurs eller något annat fast pris för skuldförbindelserna. Köp och försäljning av MTN sker normalt genom OTC-handel (over the counter). 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. Avkastningen på en MTN är en funktion av det pris till vilket MTN förvärvas, den räntesats som gäller för MTN samt eventuellt courtage eller annan kostnad för förvärv av MTN.

Kreditvärdering

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

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

Preskription

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

Tillämplig lag

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

Ansvar

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

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

Riskfaktorer

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

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

Risker relaterade till omvärldsfaktorer och marknad

Makroekonomiska risker

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

För det fall den makroekonomiska utvecklingen skulle vara negativ till följd av till exempel ett försämrat omvärlds- och säkerhetsläge, krig, utbrott av pandemier, tullar eller handelshinder, hög inflation och höga räntor, med minskad sysselsättningsgrad som följd, skulle detta kunna resultera i fallande hyresnivåer, ökade vakanser och en försämrad möjlighet att ta ut marknadsmässiga hyror för Koncernens kommersiella fastigheter. Ekonomier världen över har nyligen upplevt ett betydande inflationstryck som förvärrades av de sanktioner som infördes till följd av kriget i Ukraina. Energi-, råvaru- och bränslepriserna ökade särskilt mycket, vilket ledde till att Riksbanken höjde styrräntan flera gånger. Räntorna och inflationen har vänt ner, men den framtida utvecklingen är osäker och det kan inte uteslutas att nya räntehöjningar kan komma att göras. Med beaktande av att räntekostnader utgör en stor del av Koncernens totala kostnader skulle eventuella framtida räntehöjningar kunna medföra ökade finansieringskostnader för Koncernen. Om underhålls- och driftskostnaderna för Koncernen ökar som en följd av högre inflation kan det medföra ökade kostnader för Koncernen, i den mån kostnaderna inte kan läggas över på hyresgästerna.

Effekten av en negativ makroekonomisk utveckling på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning är svårbedömd men utgör en risk för Koncernens långsiktiga förmåga att upprätthålla nuvarande marginaler och lönsamhet.

Refinansieringsrisk

En fungerande kreditmarknad är en förutsättning för allt fastighetsägande. Med finansieringsrisk avses risken att finansiella kostnader har ökat eller att möjligheterna till refinansiering är begränsade eller icke-existerande när en skuld hos Koncernen förfaller till betalning och behöver refinansieras. Koncernen är beroende av möjligheten att kunna refinansiera nuvarande finansiering när dess löptid upphör samt av möjligheten att kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis nybyggnadsprojekt och fastighetsförvärv. Möjligheten att uppta finansiering till förmånliga villkor påverkas av det allmänna ekonomiska klimatet samt sentimentet på kapital- och kreditmarknaderna. 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.

Ränterisk

Ränterisk är risken att förändringar i ränteläget påverkar Koncernens finansieringskostnad. Räntekostnader utgör en stor del av Koncernens totala kostnader, och det finns en risk att värdet på Koncernens tillgångar och skulder förändras på ett ofördelaktigt sätt när räntenivåer ändras. Koncernens låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. Koncernens räntekostnader påverkas framför allt av förändringar i marknadsräntor som i sin tur påverkas av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort räntebindning. Bolaget uppskattar att baserat på bokslut per 30 september 2025 så skulle en förändring av den rörliga räntan med +/- 50 punkter motsvara +/- 58 miljoner SEK i räntekostnader med beaktande av ingångna ränteswapavtal samt fasträntelån.

Klimatrelaterade risker

Klimatförändringarna bedöms medföra större nederbörds mängder, varmare perioder, höjda flöden i vattendrag och kraftigare vindar vilket skulle kunna påverka fastigheter negativt. Till exempel finns det vissa fastigheter inom Koncernen som på grund av omgivande geografiska förhållanden är känsliga för höjningar av vattennivån. Skulle vattennivån höjas, antingen temporärt eller permanent, finns det en risk att det medför ekonomiska skador samt ökade kostnader i samband med åtgärder för att långsiktigt säkra upp drabbade fastigheter.

Risker relaterade till Koncernens verksamhet

Risker relaterade till fastighetsvärde

Koncernens förvaltningsfastigheter utgör Koncernens största tillgångar. Värdet uppgick per den 30 september 2025 till cirka 70 miljarder SEK ("Mdr"). Värdet på förvaltningsfastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika, såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav. Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Direktavkastningskravet, som skiljer sig åt mellan olika fastigheter, marknader och typer av fastigheter baseras bland annat på Koncernens analyser och jämförelser av aktuell prisstatistik. Även små förändringar av det genomsnittliga direktavkastningskravet kan ha en stor inverkan på

förvaltningsfastigheternas värde och således leda till stora resultateffekter. Koncernen uppskattar att en generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter i förhållande till det genomsnittliga direktavkastningskrav som Koncernen fastställde per den 30 september 2025 motsvarar en redovisad värdeförändring av Koncernens förvaltningsfastigheter om cirka – 3,9 eller + 4,4 Mdr.

Risker relaterade till hyresintäkter

Wallenstam bygger, förvaltar och hyr ut fastigheter till både bostads- och lokalhyresgäster. Intäkter från uthyrning av lägenheter och lokaler står således för den övervägande delen av Koncernens totala omsättning. Koncernens hyresintäkter påverkas av en rad faktorer såsom aktuell vakansgrad, storleken på de hyror som avtalats och av hyresgästernas löpande förmåga att betala avtalade hyror. Hyresintäkterna kan vidare påverkas av externa faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknings och konkurser. Per den 31 december 2024 motsvarade Koncernens tio största lokalhyresgäster cirka 8 procent av Koncernens totala hyresvärde och cirka 17 procent av hyresvärdet i det kommersiella beståndet. Den uthyrda ytan motsvarar 22 procent av den totala ytan i det kommersiella beståndet. Även om efterfrågan på kommersiella lokaler i dagsläget är stor finns det en risk att större hyresgäster i framtiden inte förnyar eller förlänger befintliga hyresavtal. En sådan utveckling kan bero på förändrade makroekonomiska förhållanden men också förändrade konsumtionsmönster och vanor där kommersiella aktörer inte längre är i behov av stora fysiska butiker och lokaler. Om flera större hyresgäster inte förnyar eller förlänger befintliga hyresavtal och om Koncernen i det läget inte finner nya hyresgäster som kan hyra motsvarande yta till likvärdig pris, kan det på lång sikt ha en negativ inverkan på Koncernens intjäningsförmåga och således också dess finansiella ställning över tid.

Risker relaterade till nybyggnationer och renovering av fastigheter

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

Beroende av nyckelpersoner och nyckelkompetens

Koncernens framtida utveckling är i viss grad beroende av medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang. Koncernen kan påverkas negativt om en eller flera viktiga medarbetare, till exempel person inom koncernledningen, väljer att avsluta sin anställning. Det finns dessutom en risk att Bolaget i framtiden inte lyckas rekrytera den personal som är behövlig. Om Bolaget inte lyckas behålla nyckelpersoner inom organisationen, eller rekrytera nya anställda att ersätta dessa med om de väljer att sluta hos Bolaget, kan det leda till exempelvis försämrade möjligheter för Bolaget att hantera risker i verksamheten. Beroende på vilken nyckelperson och kompetens som går förlorad får det olika innebörd för Koncernens verksamhet. Bolaget bedömer att det finns en risk att Koncernens

löpande verksamhet och dess möjlighet att uppnå utsatta strategiska mål kan komma att påverkas negativt om nyckelkompetens går förlorad eller nyckelpersoner, så som till exempel den verkställande direktören, skulle upphöra sin anställning. Sådana omständigheter och oförutsedda personalförändringar kan leda till framtida intäktsbortfall, försämrad konkurrenskraft och således också ha en negativ inverkan på Koncernens framtidsutsikter.

Tekniska risker

Koncernens verksamhet, däribland men inte begränsat till fastighetsinvesteringar, innefattar riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av en fastighet, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt sådana tekniska problem som kan innebära att betydande oförutsedda kostnader kan uppstå. Tekniska problem enligt vad som ovan beskrivits (men inte begränsat därtill) kan dessutom medföra minskade hyresintäkter, ökade kostnader för den löpande förvaltningen av fastigheterna samt eventuella efterföljande tvister om ansvar och ersättning. Den negativa effekten som kan uppstå om en teknisk risk skulle realiseras är svår att kvantifiera. Skulle emellertid följden bli att Koncernens kostnader över tid ökar, antingen i förhållande till exempelvis enskilda drabbade fastigheter eller indirekt i förhållande till efterspel därom, kan det, tillsammans med till exempel minskade hyresintäkter, ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.

Legala och politiska risker

Risker relaterade till ny och ändrad lagstiftning

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

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

Förändringar i skattelagstiftningen utgör en väsentlig risk för Koncernens verksamhet. Lagar och andra regler om beskattning har historiskt varit föremål för ändringar. Ibland har sådana förändringar haft en negativ retroaktiv effekt. Följden av eventuella förändringar är svåra att kvantifiera men kan ha en betydande inverkan på Koncernens skattebelastning och således på Koncernens resultat.

Lantmäteriet fick i slutet av 2020 i uppdrag av Regeringen att utreda möjligheten att låta stämpelskatt utgå vid överlåtelse av fast egendom genom fastighetsbildningsåtgärderna fastighetsreglering och klyvning (Fi2020/04826). I den offentliga utredningen, *Vissa frågor inom fastighets och*

stämpelskatteområdet (SOU 2017:27), föreslås detta men med ett koncerninternt undantag. Lantmäteriet publicerade sin utredning den 31 mars 2022, men något formellt lagförslag har per dagen för detta Grundprospekt inte lämnats. Om Lantmäteriets utredning leder till att stämpelskatt ska utgå utan något undantag för koncerninterna överlåtelser så kan detta få negativ inverkan på Koncernens verksamhet.

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

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

Miljörisker

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

Risker relaterade till MTN utgivna under MTN-programmet

Ränterisk

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

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

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

Risker förknippade med andrahandsmarknad och likviditet

Även om MTN är upptagen till handel vid reglerad marknad eller annan handelsplats finns det en risk att ingen betydande handel uppstår. Risken för att sådan efterfrågan och handel inte uppstår är större om värdepappret har ett högt nominellt belopp och således endast kan handlas av större investerare. Varje MTN som emitteras under Programmet kommer ha ett minsta nominellt belopp om EUR 100 000 eller motsvärdet därav i SEK eller hela multiplar därav. 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.

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

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

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

Strukturell efterställning

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

ställning negativt och kan ha en inverkan på Bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser gentemot innehavarna av MTN.

Risker förenade med Gröna MTN

Vad som utgör gröna MTN avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av det Gröna Ramverket. Det finns en risk att gröna MTN enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Gröna Ramverket kan komma att uppdateras från tid till annan varpå olika gröna MTN kan omfattas av olika kriterier för Gröna Projekt som följer av det Gröna Ramverket, vilka kan vara mer eller mindre fördelaktiga för en Fordringshavare. För gröna MTN som ges ut i flera trancher finns det vidare en risk att investerare på andrahandsmarknaden har svårt att urskilja vilken version av Gröna Ramverket som deras gröna MTN har emitterats under.

I juni 2020 publicerades Taxonomiförordningen om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om en ändring av förordning (EU) 2019/208, vilken utgör ett gemensamt klassificeringssystem som syftar till att underlätta klassificeringen av hållbara investeringar. Taxonomiförordningen trädde i kraft fullt ut den 1 januari 2023 och medför strängare regler vid bedömningen av hållbara finansiella produkter och aktiviteter. I tillägg till Taxonomiförordningen antogs EUGB-förordningen om europeiska gröna obligationer och frivilligt upplysningslämnande för obligationer som marknadsförs som miljömässigt hållbara och för hållbarhetslänkade obligationer. Syftet med EUGB-förordningen är att skapa en frivillig EU-standard för gröna obligationer. Om Gröna Ramverket uppfyller kraven enligt Taxonomiförordningen, EU-standarderna i EUGB-förordningen samt Grundprospektet uppdateras i enlighet med kraven i EUGB-förordningen och övriga krav som följer av EUGB-förordningen uppfylls så kan framtida Lån under MTN-programmet komma att ges ut som en s k ”European Green Bond”.

Även om Bolaget ska använda ett belopp motsvarande de tillförda medlen från de gröna MTN till Gröna Projekt så finns det en risk att omständigheter utanför Bolagets kontroll resulterar i att processen för utvärderingen och urval av tillgångar eller hanteringen av nettolikviden inte genomförs på utsatt sätt. Det finns vidare en risk att omständigheter utanför Bolagets kontroll leder till att sådana Gröna Projekt inte genomförs på utsatt tid (eller över huvud taget) eller med de resultat som ursprungligen förväntades av Bolaget. Sådana omständigheter kan till exempel vara relaterade till tillstånd eller myndighetsbeslut (se vidare ”*Risker relaterade till bygglov och andra tillstånd erforderliga för nybyggnation*” ovan), ny och ändrad lagstiftning (se vidare ”*Risker relaterade till ny och ändrad lagstiftning*” ovan), tekniska risker (se vidare ”*Tekniska risker*” ovan), av Bolaget anlitade entreprenörer (se vidare ”*Risker relaterade till nybyggnationer och renovering av fastigheter*” ovan) eller omvärldsläget (Se vidare ”*Makroekonomiska risker*” ovan). Sådana händelser utgör inte en uppsägningsgrund. Fordringshavare har alltså i sådana fall ingen rätt till förtida återbetalning eller återköp av gröna MTN eller annan kompensation.

Det kan inte garanteras att gröna MTN vid var tid uppfyller samtliga förutsättningar enligt Taxonomiförordningen eller European Green Bond Standard. Om Bolaget inte skulle uppfylla villkoren i Gröna Ramverket i förhållande till att ett visst Lån på grund av Taxonomiförordningen eller European Green Bond Regulation upphör att klassificeras som gröna MTN innebär det inte att det föreligger en uppsägningsgrund för Fordringshavare under sådant Lån. Om nettolikviden skulle användas i strid med Gröna Ramverket utgör det inte heller en uppsägningsgrund. Fordringshavare

har alltså i sådana fall ingen rätt till förtida återbetalning eller återköp av gröna MTN eller annan kompensation.

Avsaknad av fordringshavarrepresentant m.m.

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

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

Benchmarkförordningen

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

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

Ansvariga för Grundprospektet

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

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

19 december 2025

Wallenstam AB (publ)

Styrelsen

Produktbeskrivning

Nedan följer en beskrivning av konstruktioner och termer som förekommer i Allmänna Villkor och som tillämpas vid utgivande av MTN under detta MTN-program. Konstruktionen av varje Lån framgår av Slutliga Villkor som ska gälla tillsammans med för MTN-programmet vid var tid gällande Allmänna Villkor. För en beskrivning av nedanstående definitioner se Allmänna Villkor på sidorna 24–43.

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 Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginale för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Räntebasen är den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor eller någon annan referensränta som ersätter STIBOR eller EURIBOR i enlighet med avsnitt 11 (*byte av räntebas*) i Allmänna Villkor vilket är STIBOR för lån i SEK och EURIBOR för lån i EUR.

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

På dagen för detta Grundprospekt är European Money Market Institute som administrerar EURIBOR, och SFBF som administrerar STIBOR, inkluderat i det register som avses i artikel 36 i Benchmarkförordningen. SFBF erhöll tillstånd från Finansinspektionen att tillhandahålla STIBOR den 21 april 2023.

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

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive 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 i stället 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.

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).

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 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 Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial³, Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)⁴, Svenska Handelsbanken AB (publ) ("Ledarbanken") och Swedbank AB (publ) (det "Ursprungliga Emissionsavtalet") såsom ändrat genom tilläggsavtal daterat 24 april 2019, daterat 25 oktober 2023 och 19 december 2025 och gemensamt med det Ursprungliga Emissionsavtalet ("Emissionsavtalet") 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.

³ Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial tillträdde de Allmänna Villkoren så som Emissionsinstitut genom ingåendet av Tilläggsavtal III.

⁴ Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) tillträdde de Allmänna Villkoren så som Emissionsinstitut genom ingåendet av Tilläggsavtal I.

”Emissionsinstitut” är Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp⁵, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ), och Swedbank AB (publ), samt varje annat emissionsinstitut som av Euroclear Sweden erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner och som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

”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 informationssystemet Refinitivs sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner 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 13 (*Fordringshavarmöte*).

”Gröna Ramverket” är Bolagets ramverk för gröna MTN (såsom uppdaterat från tid till annan).

”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;

⁵ Genom fusion per den 1 oktober 2018 uppgick Nordea Bank AB (publ) i Nordea Bank Abp.

- (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.

”**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 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument eller rättsakt som ersätter eller kompletterar detta direktiv.

”Räntebas” är med avseende på Lån med Rörlig Ränta, räntebasen STIBOR eller EURIBOR som anges i de Slutliga Villkoren eller någon annan referensränta som ersätter STIBOR eller EURIBOR i enlighet med avsnitt 11 (*Byte av Räntebas*).

”Slutliga Villkor” är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med 0 (*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 administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemets Refinitivs sida ”STIBOR=” (eller på sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) 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 (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga 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:

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

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

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

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

2. Upptagande av lån

- 2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i Svenska Kronor 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 12 (*Uppsägning av lån*) och avsnitt 13 (*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.
- 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 Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpningen av avsnitt 11 (*Byte av Räntebas*). Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningssdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 17.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna ny Räntesats 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, eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas.

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

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

7. Dröjsmålsränta

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

8. Återbetalning och återköp

- 8.1 Lån förfaller till betalning 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 16 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.
- 9.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast 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).
- 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 Rapporter under Gröna Ramverket

Bolaget ska tillhandahålla årsrapporter i enlighet med Gröna Ramverket.

10.2 Emissionslikvidens användande

Bolaget ska använda nettolikviden från Lån i enlighet med Gröna Ramverket.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 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).

10.6 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.

10.7 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. Byte av Räntebas

- 11.1 Om en Triggerhändelse som anges i 11.2 nedan har inträffat ska Bolaget i samråd med Ledarbanken initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering samt initiera åtgärder för att bestämma nödvändiga administrativa, tekniska och operativa ändringar av Lånevillkoren för att tillämpa, beräkna och slutligt fastställa den tillämpliga Räntebasen. Det föreligger ingen skyldighet för Ledarbanken att medverka till sådant samråd eller bestämmande enligt ovan. Om Ledarbanken inte medverkar i ett sådant samråd eller bestämmande ska Bolaget, på Bolagets bekostnad, snarast utse en Oberoende Rådgivare för att initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma det nämnda. Förutsatt att Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar har slutligt fastställts senast innan den relevanta Räntebestämningssdagen ska ändringarna tillämpas från och med nästkommande Ränteperiod, dock alltid med beaktande av eventuella tekniska begränsningar hos

Euroclear Sweden och beräkningsmetoder som är tillämpliga i förhållande till sådan Ersättande Räntebas.

11.2 En triggerhändelse är en eller flera av följande händelser ("Triggerhändelse") som innebär:

- (a) att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) har upphört att existera eller upphört att tillhandahållas i minst fem (5) på varandra följande Bankdagar till följd av att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) upphör att beräknas eller administreras;
- (b) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen eller (ii) Administratören av Räntebasen med information om att Administratören av Räntebasen inte längre tillhandahåller aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) permanent eller på obestämd tid och att det vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses att fortsätta tillhandahålla Räntebasen;
- (c) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) inte längre är representativ för den underliggande marknaden som Räntebasen är avsedd att representera och Räntebasens representativitet kommer inte att kunna återställas, enligt tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen;
- (d) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen med konsekvensen att det är olagligt för Bolaget eller det Administrerande Institutet att beräkna betalning till Fordringshavare genom att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) eller att det av annan orsak blivit förbjudet att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån);
- (e) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från i vardera fall konkursförvaltaren för Administratören för Räntebasen eller från förvaltaren enligt krishanteringsregelverket, eller vad avser EURIBOR, från motsvarande enhet med insolvens- eller resolutionsbefogenhet över Administratören av Räntebasen, med information enligt (b) ovan; eller
- (f) ett Offentliggörande har gjorts varpå den offentliggjorda Triggerhändelsen som anges i (b) till (e) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.

11.3 Om ett Offentliggörande har gjorts får Bolaget (utan att någon skyldighet föreligger), om det är möjligt att vid sådan tidpunkt bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, i samråd med Ledarbanken eller genom att utse en Oberoende Rådgivare, initiera åtgärder som framkommer av 11.1 ovan för att slutligt fastställa Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, för att övergå till Ersättande Räntebas vid en tidigare tidpunkt.

11.4 Om en Triggerhändelse som anges i någon av paragraferna (a) till (e) i definitionen av Triggerhändelse har inträffat men ingen Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts senast innan efterföljande Räntebestämningsdag eller om sådan Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts men inte kan tillämpas i samband med efterföljande Räntebestämningsdag på grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden, ska räntan för nästkommande Ränteperiod vara:

(a) om tidigare Räntebas är tillgänglig så ska den bestämmas enligt villkoren som skulle gälla för Räntebasen som om ingen Triggerhändelse hade inträffat; eller

(b) om tidigare Räntebas inte är tillgänglig eller inte längre kan användas i enlighet med tillämplig lag eller reglering, den ränta som fastställts för senast föregående Ränteperiod.

Denna bestämmelse är tillämplig på ytterligare efterföljande Ränteperioder förutsatt att alla relevanta åtgärder har vidtagits avseende tillämpningen av och de justeringar som framkommer av detta avsnitt 11 (*Byte av Räntebas*) inför varje sådan efterföljande Räntebestämningsdag, men utan framgång.

11.5 Innan Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar blir effektiva ska Bolaget meddela Fordringshavare, Administrerande Institut samt Euroclear Sweden i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) omedelbart efter att Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren slutligt fastställt Ersättande Räntebas, Spreadjustering och nödvändiga ändringar och av informationen ska även framgå när ändringarna blir tillämpliga. Om MTN är upptagna till handel på Reglerad Marknad ska Bolaget även informera börsen om ändringarna.

11.6 Ledarbanken, Oberoende Rådgivare och Administrerande Institut som utför åtgärder i enlighet med detta avsnitt 11 (*Byte av Räntebas*) ansvarar inte för någon skada eller förlust som orsakas av beslut, åtgärder som vidtas eller utelämnas av denne i samband med bestämmande och slutligt fastställande av Ersättande Räntebas, Spreadjustering eller därtill efterföljande ändringar av Lånevillkoren, såvida inte direkt orsakad av dess grova vårdslöshet eller uppsåtliga agerande. Ledarbanken, den Oberoende Rådgivaren och det Administrerande Institutet ansvarar aldrig för indirekt skada eller följdförluster när denne utför åtgärder enligt detta avsnitt.

11.7 I detta avsnitt 11 har följande definierade termer den betydelse som anges nedan:

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

”**Ersättande Räntebas**” är:

(a) den skärm- eller referensränta, och den metodologi för beräkning av löptid samt beräkningsmetoder med hänsyn till skuldinstrument med liknande räntevillkor som MTN, som formellt rekommenderas av Relevant Nomineringsorgan som efterträdare eller ersättare till Räntebasen; eller

- (b) om ingen sådan ränta kunnat utses enligt (a), sådan annan ränta som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren bestämmer är mest jämförbar med Räntebasen.

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

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

”Offentliggörande” är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information enligt vad som anges i 11.2(b) till 11.2(e) om att händelser eller omständigheter som anges däri kommer att inträffa.

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

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

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

12. Uppsägning av Lån

12.1 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 10.2 (*Emissionslikvidens användande*) 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 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 utmätningsbeslutet 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.

- 12.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 12.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 12.1.
- 12.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 12.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 12.1 föreligger.
- 12.4 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.
- 12.5 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 12.1 ska Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen.

13. Fordringshavarmöte

- 13.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (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.
- 13.2 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 13.1 (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.
- 13.3 Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.

- 13.4 Kallelsen enligt punkt 13.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från 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.
- 13.5 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.
- 13.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.
- 13.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 4 (*Rätt att agera för Fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp. Administrerande Institut ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.
- 13.8 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.
- 13.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst nittio (90) procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad

som följer av Lånevillkoren, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 11 (*Byte av Räntebas*)) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;

- (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 13;
- (c) gäldenärsbyte; och
- (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.

- 13.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 13.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än femtio (50) procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avståenden av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 14 (*Ändringar av villkor, m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 13.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst femtio (50) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 13.9 och 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).
- 13.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 13.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 13.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut fattas i de ärenden för vilka beslutsförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte.
- 13.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 13.14 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.
- 13.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 13.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har röstat för ett beslut ska inte vara ansvarig för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 13.17 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.

- 13.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

14. Ändring av villkor m.m.

- 14.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i Lånevillkoren.
- 14.2 Bolaget och Administrerande Institut får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 14.3 Bolaget och Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justeringar i Lånevillkoren och genomföra sådana ändringar i Lånevillkoren i enlighet med vad som framkommer av avsnitt 11 (*Byte av Räntebas*), vilka blir bindande för de som omfattas av Lånevillkoren.
- 14.4 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om höjning eller sänkning av MTN-programmets rambelopp.
- 14.5 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.
- 14.6 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 14.1 till 14.5 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*).
- 14.7 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 14.8 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos Euroclear Sweden (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 10.7.
- 14.9 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 14 (*Ändring av villkor m.m.*) i andra fall än enligt punkterna 14.4 och 14.5 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna enligt avsnitt 16 (*Meddelanden*).

15. Preskription

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

16. Meddelanden

- 16.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen före avsändandet (förutom vid meddelande enligt punkt 13.2). Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.
- 16.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 16.3 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.
- 16.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

17. Begränsning av ansvar m.m.

- 17.1 I fråga om de på 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.
- 17.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 17.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 17.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 17.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

18. Tillämplig lag och jurisdiktion

- 18.1 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.
- 18.2 Tvist ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Göteborg den 19 december 2025

WALLENSTAM AB (publ)

MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

SLUTLIGA VILLKOR

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

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den [25 oktober 2023/19 december 2025] för ovan nämnda gröna MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. Allmänna Villkoren återges i Bolagets grundprospekt daterat den 19 december 2025 ("Grundprospektet") jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för det gröna MTN-programmet i enlighet med förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet. Dessa Slutliga Villkor har utarbetats i enlighet med Prospektförordningen.

Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, dess tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och dess tilläggsprospekt. Grundprospektet, tilläggsprospekt samt Slutliga Villkor 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 Ränteberäkning** [•]
(om annan än Lånedatum)

8. Likviddag: [●]
9. Återbetalningsdag: [●]
10. Räntekonstruktion: [Fast Ränta
Rörlig Ränta]
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 riskfaktorn med rubrik "Ränterisk" under avsnittet Risker Relaterade till MTN utgivna under MTN-programmet i Grundprospektet
13. Rörlig Ränta (FRN): [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (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 "Ränterisk" under avsnittet Risker relaterade till MTN utgivna under MTN-programmet i Grundprospektet. |

ÖVRIGT

- | | | |
|------------|---|--|
| 14. | Upptagande till handel på Reglerad Marknad: | [Tillämpligt/Ej Tillämpligt] |
| (i) | Reglerad Marknad: | [Ansökan om inregistrering kommer att inges till] [Nasdaq Stockholm] [Sustainability Bond List] / [<i>Specificera annan Reglerad Marknad</i>] |
| (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: | [●] |
| 15. | Intressen: | [Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>]
<i>(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas)</i> |
| 16. | Information från tredje part: | [Ej tillämpligt/ <i>specificera</i>]
<i>(Information i dessa Slutliga Villkor som har anskaffats från en tredje part har återgetts korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av informationen som offentliggjorts från denna tredje part, inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.)</i> |
| 17. | Kreditbetyg för Lån: | [Ej tillämpligt/ <i>Specificera</i>] |
| 18. | Beslut till grund för upprättande av emissionen: | I enlighet med Grundprospektet [Infoga annat datum om beslut om emission tagit vid annat tillfälle] |
| 19. | Uppskattat tillfört nettobelopp | [[SEK/EUR] [●]] minus transaktionskostnader och avgifter |
| 20. | Användning av tillförda medel | I enlighet med det Gröna Ramverket |

21. **Utgivande Institut:** [[Svenska Handelsbanken AB (publ)] /
[Skandinaviska Enskilda Bank AB (publ)] /
[Nordea Bank Abp] / [Swedbank AB (publ)] /
Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial / [•]]
- [(i) För Tranche [•]: [•]]
22. **Administrerande Institut:** [[Svenska Handelsbanken AB (publ)] /
[Skandinaviska Enskilda Bank AB (publ)] /
[Nordea Bank Abp] / [Swedbank AB (publ)] /
Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial / [•]]
23. **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 Grundprospektet som skulle kunna påverka marknadens uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Göteborg den [•]

WALLENSTAM AB (publ)

Information om Wallenstam

Bolagsbeskrivning

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

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

Verksamhet – affärsidé, vision och mål

Koncernen grundades 1944 och är idag ett fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter för hållbart boende och företagande. Under 2024 var medeltalet anställda i Koncernen 260 och verksamheten är organiserad i två affärsområden: Region Stockholm, som även innefattar Uppsala, och Region Göteborg. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter i båda regioner och i Göteborg även på kommersiella fastigheter. Under 2025 förvärvade Wallenstam Sergelskrapan i centrala Stockholm och trädde i och med det in på den kommersiella marknaden i Stockholm. Sammantaget hade Koncernen per den 30 september 2025 cirka 12 800 lägenheter och 1 000 företagskunder.

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

Genom Affärsplan 2023-2030, är Koncernens mål att öka substansvärdet till 80 kronor per aktie genom en fortsatt produktiv, kostnadseffektiv och serviceinriktad verksamhet. Framgångsrik uthyrning, effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, lönsam nyproduktion och lönsamma affärer bidrar till denna substansvärdesökning. Under affärsplanen ska soliditeten vara som lägst cirka 40 procent. Affärsplanens tidsspann linjerar med tidplanen för Wallenstams nya klimatmål, som är validerade av Science Based Targets Initiative. Målen innebär att Wallenstam förbinder sig att minska sina utsläpp inom scope 1 och scope 2 med 50 procent till och med 2030, med basår 2018. Därtill har ett frivilligt mål definierats inom scope 3: att minska utsläppen från byggverksamheten med 55 procent, med basår 2019. Målen kompletteras med tre ledstjärnor inom fokusområdena kund, trygghet och medarbetare. Koncernen ska med attraktiva lägenheter och lokaler samt god service årligen förbättra kundens helhetsintryck av Wallenstam. Koncernen ska vidare verka för en ökad trygghet för deras kunder som bor och arbetar i deras fastigheter, och genom den goda

företagskulturen ska Koncernen vara en attraktiv arbetsgivare och årligen förbättra sitt engagemangsindex.

Fastighetsbestånd

Koncernens cirka 12 800 hyreslägenheter finns i attraktiva lägen i Göteborg, Stockholm och Uppsala. Av de cirka 12 800 hyreslägenheterna finns omkring 6 800 i Region Stockholm, varav 600 i Uppsala, samt 6 000 i Region Göteborg. Koncernens kommersiella bestånd består primärt av kontors-, butik- och restaurangytor, framför allt koncentrerat till innerstadslägen och attraktiva kontorslägen i Göteborg. Under första kvartalet 2025 tillträdde skrapan vid Sergels Torg, nummer 5 av Hötorgsskraporna, som ett startskott för satsningen på ett kommersiellt segment i central business district (CBD) i Stockholm. Totalt sett har Koncernen omkring 1 000 kommersiella kunder.

Uthyrningsgraden för Koncernens fastigheter uppgår per den 30 september 2025 till 96 procent avseende yta. För de kommersiella fastigheterna i Göteborg uppgår uthyrningsgraden till 93 procent, och uthyrningen för samtliga kommersiella fastigheter uppgår till 90 procent. Koncernens bostäder är fullt uthyrda.

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.

Under 2024 färdigställde Koncernen totalt 354 lägenheter i Göteborg, Nacka och Uppsala och byggstartade 577 i Stockholm, Nacka och Mölndal. Per den 30 september 2025 hade Koncernen 1 077 lägenheter i produktion.

Vindkraft

År 2007 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. Sedan årsskiftet 2012/2013 är Koncernen, med sina 53 vindkraftverk mellan Gästrikland och Skåne, självförsörjande på förnybar energi.

Väsentliga förändringar

Villkoren för MTN-programmet och för Lån emitterade under MTN-programmet framgår av Lånevillkoren i detta Grundprospekt. Frånsett uppdateringen av MTN-programmet har inga väsentliga eller betydande förändringar av Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller

ställning på marknaden ägt rum sedan den senaste perioden för vilken delårsinformation har offentliggjorts och inte heller har några andra händelser nyligen inträffat som kan ha en väsentlig inverkan på Bolagets solvens. Inga betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat har ägt rum under perioden från utgången av den senaste räkenskapsperioden.

Information om tendenser

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

Legal struktur

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

Ägarstruktur

Tabellen nedan visar ägarstrukturen per 30 september 2025, då antalet aktieägare i Bolaget uppgick till 18 772 stycken. Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 19 procent av kapitalet och cirka 10 procent av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 9 procent av kapitalet och cirka 5 procent av rösterna.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Kapital (%)	Röster (%)
Hans Wallenstam med bolag och familj	69 000 000	98 744 000	25,42	62,50
AMF – Försäkringar och fonder		73 192 479	11,09	5,80
Henric och Ulrika Wiman		23 955 504	3,63	1,90
Agneta Wallenstam		21 368 000	3,24	1,69
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 329 000	3,23	1,69
David Wallenstam		17 040 276	2,58	1,35
Swedbank Robur Fonder		16 709 790	2,53	1,32
Christian Wallenstam		16 000 000	2,42	1,27
Bengt Norman		12 500 000	1,89	0,99
Elin Wallenstam Sjögren		12 264 580	1,86	0,97
Övriga ägare		258 896 371	39,23	20,51
Totalt antal aktier	69 000 000	572 000 000	-	-
Återköpta egna aktier ⁶		19 000 000	2,88	
Totalt registrerade aktier	660 000 000		100,0	100,00
Summa utestående aktier	641 000 000			

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

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

⁶ Avser återköpta aktier till och med balansdagen. Återköpta aktier saknar rösträtt.

Styrelse

Bolagets styrelse består av sex ledamöter, inklusive ordföranden, vilka samtliga är valda för tiden intill slutet av årsstämman 2026. Information om varje enskild styrelseledamot listas nedan. Alla styrelseledamöter kan kontaktas via Bolagets huvudkontor, Kungsportsavenyen 2, 401 84 Göteborg.

Lars-Åke Bokenberger – Ordförande

Född: 1968

Styrelseledamot sedan: 2020

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Mattssons Fastighetsutveckling AB samt vice ordförande i Convendum Corporation AB. Styrelseledamot i Mertzig Asset Management AB samt Scandic Hotels Group AB.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2025: 46 000 B-aktier

Karin Mattsson – Ledamot och vice ordförande

Född: 1972

Styrelseledamot sedan: 2016

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Länsförsäkringar Jämtland, Frösö Hästgård AB samt Prins Carl Philips och Prinsessan Sofias Stiftelse. Styrelseledamot i Länsförsäkringar AB, Astrid Lindgrens Vimmerby AB, Svenska Hockeyligan AB och Skogsägarna Mellanskog Ekonomisk Förening.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2025: 19 000 B-aktier (inklusive familjemedlemmar).

Rebecka Wallenstam – Ledamot

Född: 1991

Styrelseledamot sedan: 2023

Andra uppdrag: Uthyrningschef bostad Göteborg (Wallenstam).

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2025: 2 387 670 B-aktier (inklusive familjemedlemmar) och 40 000 syntetiska optioner.

Agneta Wallenstam – Ledamot

Född: 1952

Styrelseledamot sedan: 2010

Andra uppdrag: Pastor i Equmeniakyrkan och styrelseordförande i Betlehemskyrkans församling. Styrelseledamot i Räddningsmissionen Bildning AB samt Ulla och Lennart Wallenstamstiftelsen. Driver Kolboryd gård sedan 2003.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2025: 21 368 000 B-aktier

Mikael Söderlund – Ledamot

Född: 1965

Styrelseledamot sedan: 2020

Andra uppdrag: Grundare och vd för Sthlm Urban Advisors. Ledamot i stiftelsen Svenska Dagbladet.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2025: 1 000 B-aktier.

Karl Engelbrektson – Ledamot

Född: 1962

Styrelseledamot sedan: 2025

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Sparc Group AB och ledamot av Kungliga Krigsvetenskapsakademien samt Utrikespolitiska samfundet. Ordförande i Advisory Board för Finserve Global Security Fund. Rådgivare i Ramudden Global och Handelshögskolan i Stockholm samt Volvo AB. Grundare och vd för Generalship AB.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2025: -

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: Ledamot i Ulla och Lennart Wallenstamstiftelsen.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2025: 69 000 000 A-aktier, 98 744 000 B-aktier (inklusive aktier ägda via bolag och familjemedlemmar), 100 000 syntetiska optioner.

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

Född: 1972

Anställningsår: 1996

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2025: 446 700 B-aktier, 100 000 syntetiska optioner.

Marina Fritsche – Vice vd Wallenstam AB, Regionchef Göteborg

Född: 1967

Anställningsår: 2005 och 2010

Andra uppdrag: Styrelseledamot Fastighetsägarna Göteborg första regionen, Itsumo AB samt Fastigo.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2025: 183 578 B-aktier (inklusive aktier ägda via bolag och familjemedlemmar), 100 000 syntetiska optioner.

Susann Linde – Vice vd Wallenstam AB och CFO

Född: 1979

Anställningsår: 2001

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2025: 317 500 B-aktier (inklusive familjemedlemmar), 100 000 syntetiska optioner.

Elisabeth Vansvik – Kommunikationsdirektör

Född: 1970

Anställningsår: 2002

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Barn i Nöd.

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2025: 93 000 B-aktier, 100 000 syntetiska optioner.

Erik Klang – affärsstrateg

Född: 1986

Anställningsår: 2015

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Ton Ton AB

Aktieinnehav i Bolaget per 30 september 2025: 67 230 B-aktier och 100 000 syntetiska optioner.

Övrig information om styrelse och ledning

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

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

Revisor

På årsstämman 2025 valdes KPMG AB till revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2026. Mathias Arvidsson är huvudansvarig revisor. Mathias Arvidsson är auktoriserad revisor vid KPMG AB och medlem i FAR och nås på adress Norra Hamngatan 22, 411 06 Göteborg.

Finansiella rapporter

Bolagets årsredovisningar för 2023 och 2024 har reviderats av Mathias Arvidsson, som är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Bolagets årsredovisning för 2023 publicerades den 21 mars 2024 och bolagets årsredovisning för 2024 publicerades den 20 mars 2025. Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari till 30 september 2025 publicerades den 21 oktober 2025. Bolagets delårsrapport har granskats av Bolagets revisor.

Bolagets årsredovisningar för 2023 och 2024 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) som gäller för räkenskapsår som påbörjades den 1 januari 2020 eller senare. 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 2025 har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna i delårsrapporten är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen för 2024, se ovan. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR 2.

Finansiell information som anges per den 30 september 2025 är hämtad från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari till 30 september 2025, vilken granskats av Bolagets revisor.

Väsentliga avtal

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

Rådgivare

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

Närståendetransaktioner

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

Vid den senaste delårsrapporten, för perioden 1 januari till 30 september 2025, och i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 samt 2024 redovisade Koncernen ett antal närståendetransaktioner, vilka samtliga ingåtts på marknadsmässiga villkor och mellan sådana parter såsom angivits i ovannämnd delårsrapport och årsredovisning.

Myndighetsförfaranden och rättsliga förfaranden

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

Handlingar tillgängliga för inspektion

Kopior av följande dokument kan under hela Grundprospektets giltighetstid granskas på Bolagets huvudkontor på Kungsportsavenyn 2 i Göteborg, under ordinarie kontorstid, samt på Bolagets hemsida www.wallenstam.se:

- Bolagets bolagsordning;
- Registreringsbevis för Bolaget;

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

Dokument införlivade genom hänvisning

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

Följande avsnitt av Koncernens delårsrapport för 1 januari till 30 september 2025:

Resultaträkning inklusive totalresultat	s. 4
Balansräkningen	s. 7
Rapport över förändringar i eget kapital	s. 14
Kassaflödesrapport	s. 15
Noter	s. N/A
Information om redovisningsprinciper	s. 19
Revisors granskningsrapport	s. 23

Följande avsnitt av Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2024:

Resultaträkning inklusive totalresultat	s. 26
Balansräkningen	s. 27
Rapport över förändringar i eget kapital	s. 28
Kassaflödesanalyser	s. 29
Noter	s. 30 – 53
Information om redovisningsprinciper	s. 30
Revisionsberättelse för räkenskapsåret	s. 68 – 71

Följande avsnitt av Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2023:

Resultaträkning inklusive totalresultat	s. 42
Balansräkningen	s. 43
Rapport över förändringar i eget kapital	s. 44
Kassaflödesanalyser	s. 45

Noter	s. 46–73
Information om redovisningsprinciper	s. 46
Revisionsberättelse för räkenskapsåret	s. 90–93

Följande avsnitt från Bolagets Grundprospekt daterat 31 oktober 2024	
Allmänna Villkor av den 25 oktober 2023	s. 22–41

Framtida finansiell information

Bolaget är inte skyldigt att offentliggöra tillägg enligt artikel 23.1 i förordning (EU) 2017/1129 för ny årlig finansiell information eller delårsinformation som offentliggörs under Grundprospektets giltighetstid. Genom hänvisning införlivas varje resultaträkning och rapport över totalresultat, balansräkning, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalys, noter, redovisningsprinciper och revisionsberättelse (såsom tillämpligt) i Bolagets delårsrapporter för perioderna 1 januari – 31 mars 2026, 1 januari – 30 juni 2026 och 1 januari – 30 september 2026, bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2025 och årsredovisning för räkenskapsåret 2025, som kommer att göras tillgänglig i elektronisk form på Bolagets webbplats (https://www.wallenstam.se/sv/om_oss/investor-relations/investor-relations/) under Grundprospektets giltighetstid. Den nya finansiella informationen kommer publiceras på de datum som framgår av Bolagets finansiella kalender som finns tillgänglig på Bolagets webbplats (https://www.wallenstam.se/sv/om_oss/investor-relations/kommande_handelser/) eller sådant annat datum som offentliggörs genom pressmeddelande. Endast årsredovisningen för år 2025 samt delårsrapporten för perioden mellan 1 januari – 30 september 2026 måste revideras av Bolagets revisor, och övrig ny finansiell information kan därför komma att varken vara föremål för revidering eller översiktlig granskning av revisor.

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

Definitioner

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 19 december 2025 mellan Bolaget och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ) och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) om MTN-program genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. Medium Term Notes.
Emissionsinstitut	är Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) samt varje annat emissionsinstitut som av Euroclear Sweden erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner 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. <i>International Securities Identification Number</i>).
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.
Tidigare Allmänna Villkor	betyder de allmänna villkor av den 25 oktober 2023 som finns intagna på s 22-41 i Bolagets grundprospekt som registrerades den 31 oktober 2024.
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)
SE-401 84 Göteborg
+46 (0)-31 20 00 00
www.wallenstam.se

Legal rådgivare till Bolaget

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

Kontoförande institut

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

Emissionsinstitut

Svenska Handelsbanken AB (publ)
Handelsbanken Markets
Blasieholmstorg 11
SE-106 70 Stockholm
Credit Sales +46 (0)8-463 46 50
www.handelsbanken.se

Emissionsinstitut

Swedbank AB (publ)
Corporates & Institutions
SE-105 34 Stockholm
MTN-Desk +46 (0)8-700 99 85
www.swedbank.se

Emissionsinstitut

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

Emissionsinstitut

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)
Corporate & Investment Banking
Kungsträdgården 8
SE-106 40 Stockholm
+46 (0)8-506 232 19
+46 (0)8-506 232 20
+46 (0)8-506 230 82
www.seb.se

Emissionsinstitut

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial
Att: DCM Admin
Norrmalmstorg 1
Box 7523
103 92 Stockholm

+46 (0)8 568 80 583
www.danskebank.se