

# Wallenstam AB (publ)

Prospekt avseende obligationslån om

**500 000 000 SEK med ISIN-kod: SE0006964524**

19 maj 2015



**Wallenstam** 

**Arrangör: Swedbank**

## Viktig information

Med anledning av Wallenstam AB:s (publ) ("**Bolaget**" eller "**Wallenstam**") ansökan om upptagande till handel av obligationslån med ISIN-kod SE0006964524 ("**Obligationslånet**") har Bolaget upprättat detta prospekt ("**Prospektet**").

Prospektet har upprättats i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument ("**LHF**"), Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG och EU-kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 i deras nuvarande lydelse. Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § LHF. Godkännande och registrering innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är korrekta eller fullständiga.

Svensk lag är tillämplig på Prospektet och tvist rörande eller hänförlig till detta Prospekt ska avgöras enligt svensk rätt och av svensk domstol exklusivt varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans. Prospektet ska läsas tillsammans med de dokument som införlivats i Prospektet genom hänvisning (se "Information om Wallenstam – Dokument införlivade genom hänvisning") och eventuella tillägg till Prospektet.

Prospektet innehåller information från tredje man. Sådan information har återgivits korrekt och, såvitt styrelsen känner till, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Förutom vad som framgår av revisorns revisionsberättelse, vilken har införlivats i detta Prospekt genom hänvisning, eller annars uttryckligen anges, har ingen information i detta Prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Siffrorna i detta Prospekt har i vissa fall avrundats varför vissa tabeller inte alltid summerar korrekt.

Detta Prospekt utgör inte ett erbjudande i någon jurisdiktion för att förvärva Obligationslånen och får inte vidarebefordras, reproduceras eller göras tillgängligt i eller till något land där sådan publicering eller distribution skulle förutsätta att någon ytterligare dokumentation upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt, eller där detta skulle strida mot tillämpliga lagar eller regleringar i sådant land. Personer som får tillgång till detta dokument är skyldiga att informera sig om, och iaktta, sådana begränsningar. Obligationslånen har inte registrerats, och kommer inte att registreras, enligt United States Securities Act 1933. Obligationslånen får inte överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller till person med hemvist där eller för sådan persons räkning.

Prospektet är daterat den 19 maj 2015. Distribution av detta Prospekt innebär inte att uppgifterna häri är aktuella vid någon annan tidpunkt än per datumet för Prospektet eller att Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella tillstånd har varit oförändrat sedan detta datum.

## Framåtriktade uttalanden

Prospektet kan innehålla vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är alla uttalanden som inte hänförs till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden och åsikter som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "antar", "förutser", "avser", "kan", "kommer", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "är av uppfattningen", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "prognostiserar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck som är ägnade att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Sådana framåtriktade uttalanden är baserade på styrelsens och ledningens kännedom om nuvarande förhållanden avseende Bolaget, marknadsförhållanden samt i övrigt rådande omvärldsfaktorer eller annan information som finns tillgänglig för Bolaget. Vidare är sådana framåtriktade uttalanden föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena eller från historiska resultat. Investerare uppmanas att noggrant läsa Prospektet i sin helhet, särskilt avsnittet "Riskfaktorer". Varje investerare bör konsultera sin egen rådgivare innan denne investerar i Obligationslånen.

## Innehållsförteckning

<b>Riskfaktorer .....</b>	<b>4</b>
<b>Ansvariga för Prospektet.....</b>	<b>12</b>
<b>Obligationslånet i korthet .....</b>	<b>13</b>
<b>Information om Wallenstam .....</b>	<b>16</b>
<b>Fullständiga villkor för Wallenstams Obligationslån.....</b>	<b>23</b>
<b>Adresser.....</b>	<b>37</b>

## Definitioner

<i>Banken</i>	betyder Swedbank AB (publ), ett publikt aktiebolag med organisationsnummer 502017-7753.
<i>Lånevillkoren</i>	betyder lånevillkoren för Obligationslånet.
<i>Nasdaq Stockholm</i>	betyder NASDAQ OMX Stockholm Aktiebolag, ett aktiebolag med organisationsnummer 556420-8394.
<i>Obligation eller Obligationerna</i>	betyder obligationerna emitterade under obligationslånet.
<i>Obligationsinnehavare</i>	betyder en person som är antecknad på ett värdepapperskonto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en Obligation.
<i>Obligationslånet</i>	betyder obligationslånet med ISIN-kod SE0006964524.
<i>Prospektet</i>	betyder detta prospekt, inklusive alla handlingar som införlivats häri genom hänvisning.
<i>SEK</i>	betyder svenska kronor.
<i>VP-konto</i>	betyder värdepapperskonto.
<i>Wallenstam, Bolaget eller Koncernen</i>	betyder Wallenstam AB (publ), ett publikt aktiebolag med organisationsnummer 556072-1523, eller koncernen i vilken Wallenstam AB (publ) är moderbolag.

## **Riskfaktorer**

*Investeringar i företagsobligationer är alltid förenade med ett visst mått av risktagande. Ett antal faktorer påverkar och kan komma att påverka Wallenstams resultat och finansiella ställning samt Obligationerna. Nedan lämnas en redogörelse för de riskfaktorer som Wallenstam bedömt har relevans för en investering i Obligationerna. Riskfaktorerna nedan är inte framställda i prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara uttömmande. Riskbeskrivningen syftar till att beskriva de risker som är förknippade med Wallenstams verksamhet och därmed även Wallenstams möjligheter att infria sina åtaganden i enlighet med Lånevillkoren.*

*Wallenstams huvudsakliga verksamhet består av fastighetsförvaltning, nybyggnationer och energiproduktion. Bolaget ska även bedriva handel med fastigheter, energi, värdepapper och annan därmed förenlig verksamhet.*

*Potentiella investerare bör noggrant överväga nedanstående riskfaktorer liksom övrig tillgänglig information om Obligationerna innan beslut fattas om förvärv. En investerare måste härutöver, ensam eller tillsammans med sina finansiella och andra rådgivare, beakta en allmän omvärldsanalys samt generell information om fastighetsmarknaden och fastighetsbolag utifrån sina personliga omständigheter. En investerare bör ha tillräckliga kunskaper för att kunna bedöma riskfaktorerna samt tillräcklig finansiell styrka för att kunna bära dessa risker.*

## **Risker relaterade till verksamheten**

### *Makroekonomisk risk*

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

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

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

### *Risker relaterade till fastighetsvärde*

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

Wallenstam är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Wallenstam redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsreglerna i International Financial Reporting Standards, IFRS, vilket får till effekt att resultat och finansiella ställning blir mer volatila. Små generella förändringar i direktavkastningskrav kan leda till stora resultateffekter. Detta innebär att sjunkande

marknadsvärden på Wallenstams fastigheter kommer att inverka negativt på Wallenstams resultat- och balansräkning.

#### *Risker relaterade till drift- och underhållskostnader*

Wallenstams driftkostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning så som fastighetsskötsel, el, bränslekostnader, underhåll, tomträtt/arrende, fastighetsskatt och övriga driftkostnader. Driftkostnader inkluderar kostnader som är nödvändiga för att långsiktigt upprätthålla fastigheternas standard. Om oförutsedda förändringar i driftkostnaderna inträffar eller om omfattande renoveringsbehov framkommer kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

#### *Tekniska risker*

Fastighetsinvesteringar innefattar tekniska risker. Teknisk risk avser de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av en fastighet, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Det kan inte uteslutas att betydande oförutsedda kostnader kan uppstå. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra väsentligt ökade kostnader för fastigheterna vilket i sig kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### *Risker relaterade till förvärv av fastigheter*

Fastighetsförvärv är en del av Wallenstams löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Realiseras dessa risker kan Wallenstams likviditet och resultat påverkas negativt.

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

Att bygga nya fastigheter samt att renovera befintliga innefattar risker såsom att missbedömning av efterfrågan leder till att fastigheterna inte kan hyras ut som planerat vilket kan leda till lägre lönsamhet för projektet än vad som förutsetts. Det är även möjligt att förändringar i marknadsläget under pågående projekt leder till att man inte kan ta ut så höga hyror som man räknat med eller inte kan höja hyrorna så mycket som man planerat. Det är även möjligt att ny lagstiftning införs under pågående projekt vilken begränsar Wallenstams möjlighet att ta ut planerad hyra, eller att hyresgäster inte går med på avsedda höjningar. Vidare kan bristande planering eller analys leda till förseningar i arbetet, höga extrakostnader samt ineffektiv kundanpassning. Om nybyggnationer eller renovering av existerande fastigheter visar sig bli mindre lönsamma än planerat, kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

I pågående nybyggnations- eller renoveringsprojekt är Wallenstam vidare exponerat mot risken att någonting händer som påverkar den entreprenör som Wallenstam kontrakterat för projektet. Om entreprenören, till exempel, skulle hamna i finansiella svårigheter eller gå i konkurs kan det leda till förseningar i arbetet eller oförutsedda extrakostnader för Wallenstam. Sådana förseningar eller oförutsedda extrakostnader kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

Nybyggnationsprojekt (inklusive renovering av befintliga fastigheter samt 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 tillstånd och beslut inte erhålls vilket kan resultera i förseningar, ökade kostnader och kan till och med äventyra hela projekts verkställighet. Vidare kan ändrad kommunal planering leda till att detaljplaner inte godkänns vilket kan orsaka förseningar och ökade kostnader hänförliga till nödvändig omstrukturering av projekt. Om nödvändiga tillstånd eller godkännanden inte erhålls kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### *Risker relaterade till vindkraft*

Wallenstams intäkter från elproduktionen beror på mängden vindkraft som genereras, vilket i sin tur beror på vindstyrkan och vindens energiinnehåll under den aktuella perioden på berörda platser. Vindmängden och energiinnehållet varierar dels mellan olika säsonger under året och dels mellan olika år. Ogynnsamma väderförhållanden, oförutsedda driftstopp och klimatförändringar kan påverka elproduktionen negativt vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### *Risker relaterade till elmarknaden*

Wallenstams energiverksamhet omfattar både produktion av och handel med el. Fysisk handel (så kallad spothandel) med el sker via Nord Pool Spot, elbörsen i Oslo, och finansiell handel sker via Nasdaq Commodities. Det är vid den fysiska handeln som elpriset sätts och eftersom Wallenstam är nettoproducent av el medför en nedgång av elpriset en negativ resultateffekt. Elpriset påverkas av en rad olika faktorer som till exempel konjunkturläge, väder och bränslepris. Förändringar i elpriset påverkar värdet av både ingångna och nya kontrakt, vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### *Kontroll över intressebolag*

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

### *Beroende av nyckelpersoner*

Medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang är en framgångsfaktor för Wallenstam, vilket gör det viktigt att kunna attrahera och behålla kompetent och engagerad personal. Om Wallenstam inte lyckas behålla nyckelpersoner inom organisationen, eller rekrytera nya anställda att ersätta dessa med om de väljer att sluta hos Wallenstam, kan detta ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### *Konkurrens*

Wallenstam verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Wallenstams framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida förändringar och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Bolaget kan därför tvingas göra

kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### *Renommé*

Wallenstams affärsidé är att utveckla och bygga samt köpa och sälja fastigheter i utvalda storstadsregioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag. Wallenstams långsiktiga resultat är därmed till stor del beroende av Bolagets goda rykte på marknaden. För det fall Bolaget, någon i ledningen eller styrelsen (eller annan nyckelperson) skulle agera på ett vis som stod i strid med de värden som Wallenstam representerar, eller om något av de projekt som Wallenstam driver inte skulle leva upp till marknaden förväntningar på kvalitet och hållbarhet, skulle detta kunna leda till att Bolagets anseende på marknaden skadas. Om Bolagets anseende skadas skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### *Geografi*

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Wallenstam bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter framförallt i Stockholm och Göteborg samt i Uppsala och Helsingborg. Då cirka 90 % av Wallenstams kommersiella yta finns i Göteborg och då merparten av fastigheterna dessutom ligger inom en kilometers radie från Kungälvsvägen, skulle en sjunkande efterfrågan inom detta område kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### *Miljörisker*

Fastigheter påverkar miljön vid uppförande, löpande skötsel och den verksamhet som bedrivs i dem. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller borde känt till, föroreningen ansvarig för efterbehandlingen. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Bolaget för sanering av föroreningen för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Om Bolaget skulle åläggas ett sådant ansvar kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### *Tvister*

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

### *Ränterisk*

Ränterisk är risken att förändringar i ränteläget påverkar Wallenstams finansieringskostnad. Räntekostnaden är Wallenstams enskilt största kostnadspost. Wallenstams låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. Marknadsräntorna påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid. Om räntorna ökar skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

### *Räntederivat*

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

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

### *Refinansieringsrisk och förtida återbetalningsskyldighet*

En fungerande kreditmarknad är en förutsättning för allt fastighetsägande. Finansieringsrisk är risken att upplåning uteblir eller endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor. Wallenstam är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande finansiering när dess löptid upphör samt av möjligheten att kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis fastighetsförvärv. En situation där Bolaget inte kan leva upp till sina finansiella åtaganden gentemot kreditgivare kan därtill innebära att Bolaget blir förtida återbetalningsskyldig av hela eller del av upptagen finansiering, vilket kan leda till att Bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser gentemot innehavarna av Obligationer kan komma att påverkas. Om Bolaget inte lyckas refinansiera sina existerande lån skulle det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### *Kreditrisk*

Wallenstams kreditrisker avser främst hyresfordringar och reversfordringar. Kreditrisken är risken för förlust om Bolagets motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker Bolagets fordringar. Uteblivna hyresintäkter, försäljningslikvider eller andra intäkter kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

### *Likviditetsrisk*

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

### *Valutarisk*

Bolaget utsätts för en viss valutarisk som uppstår vid handel med el hos Nord Pool Spot och Nasdaq Commodities, då dessa transaktioner sker i euro. Om kronan minskar i värde jämfört med euron kan det ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.



### *Risker relaterade till ändrad lagstiftning*

Förändring av lagstiftning avseende bolagsskatt, fastighetsskatt och övriga skatter, exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller begränsningar i möjligheten att göra avdrag för räntebetalningar, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan komma att negativt påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet och resultat. Fastighetsskatten som är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde är helt avhängig av politiska beslut, såsom skattesats och fastställande av taxeringsvärde, vilket Bolaget inte kan påverka. Fastighetsskatten vidaredebiteras på hyresgästerna för uthyrda ytor men skatten för vakanta ytor bär Bolaget självt.

För närvarande utreds om man ska införa ett nytt system för bolagsbeskattning i Sverige. Företagsskattekommittén lämnade den 12 juni 2014 ett slutbetänkande till regeringen vilket består av två delar. I den första delen begränsas avdragen för räntekostnader och andra finansiella kostnader genom att enbart finansiella kostnader som motsvaras av finansiella intäkter får dras av. Därutöver får inga avdrag för finansiella kostnader göras. Förslaget innebär således ett slopat avdrag för negativa finansnetton. I den andra delen införs ett schablonmässigt avdrag för alla finansieringskostnader – ett s.k. finansieringsavdrag – som uppgår till 25 procent av företaget hela skattemässiga resultat. Finansieringsavdraget får göras oavsett om företaget har motsvarande kostnader eller inte och är för företagen ekonomiskt likställt med en sänkning av bolagsskattesatsen med 5,5 procentenheter. Enligt regeringens vårproposition som lämnades den 15 april 2015 kan de nya reglerna träda ikraft tidigast 1 januari 2017.

Förändrad lagstiftning som denna kan komma att leda till kostnadshöjningar för Bolaget vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Även annan lagstiftning, reglering eller rättspraxis, exempelvis avseende hyres-, förvärvs- och miljörelaterad lagstiftning, kan komma att ändras i framtiden. Om någon sådan förändring sker kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **Risker relaterade till Obligationerna**

#### *Kreditrisk*

Investerare i Obligationerna har en kreditrisk på Wallenstam. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under Lånevillkoren är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Bolagets verksamhet och dess finansiella ställning. Bolagets finansiella ställning påverkas av ett flertal riskfaktorer, av vilka ett antal har diskuterats ovan.

En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Obligationerna med en högre riskpremie, vilket skulle påverka Obligationernas värde negativt. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrade finansiell ställning kan medföra att Bolagets kreditvärdighet minskar och att Bolagets möjligheter till skuldfinansiering vid slutet av Obligationernas löptid försämras vilket kan påverka Bolagets möjlighet att uppfylla sina åtaganden under Lånevillkoren.

#### *Ränterisk*

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

### *Likviditetsrisk*

Bolaget avser ansöka om inregistrering av Obligationerna vid Nasdaq Stockholm. Även om ett värdepapper är upptaget till handel på en reglerad marknad förekommer inte alltid efterfrågan och handel med Obligationerna. Det finns därmed en risk att likvid handel i Obligationerna inte uppstår eller upprätthålls. Detta kan medföra att innehavare inte kan sälja sina Obligationer vid önskad tidpunkt eller till en kurs som ger en avkastning som motsvarar avkastningen hos liknande placeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av Obligationerna.

### *Refinansieringsrisk*

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

### *Förmånsrätt*

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

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

### *Strukturell efterställning*

Eftersom Wallenstams verksamhet huvudsakligen bedrivs genom dess dotterbolag är Bolaget beroende av sina dotterbolag för att kunna generera vinst och kassaflöde och för att kunna uppfylla sina åtaganden under Obligationerna. I och med att innehavare av Obligationer är strukturellt efterställda borgenärer i Bolagets dotterbolag kommer de inte ha rätt att göra sig betalda direkt ur dotterbolagets tillgångar i den senare likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs. Vid likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs i dotterbolagen finns det därmed en risk för att Bolaget inte kan fullgöra sina förpliktelser gentemot Obligationsinnehavarna.

### *Valutarisk*

Bolaget kommer att betala nominellt belopp och ränta i kronor. Detta medför vissa risker kopplade till valutaomräkning för de fall valutan avviker från den egna valutan, vari investerarens finansiella verksamhet främst sker. Detta inkluderar risken för kraftiga valutakursförändringar (inklusive devalvering och revalvering) såväl som införande eller ändringar av valutaregleringar. En förstärkning av den egna valutan i förhållande till den valuta i vilken placeringen är denominerad, minskar placeringens värde för investeraren.

Regering och myndigheter kan införa valutakontroller eller valutaregleringar som får effekt på valutakursen. Resultatet av detta kan innebära att innehavare av Obligationerna erhåller lägre avkastning, slutlikvid eller nominellt belopp än förväntat.

### *Ändrad lagstiftning*

Detta dokument samt Lånevillkoren är framtagna i enlighet med svensk rätt per datumet för detta dokument. Risk finns avseende den inverkan som möjliga ändringar av svensk eller utländsk lagstiftning, eller ändringar av rätts- eller administrativ praxis kan få efter utgivandet av Obligationerna. Om lagstiftning eller praxis ändras skulle det kunna ha en negativ inverkan på marknadsvärdet för Obligationerna eller för fordringshavarna.

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

Banken agerar som emissionsinstitut och ska i enlighet med Lånevillkoren kalla till fordringshavarmöten. Investerares har utöver detta inte någon representant som företräder dem i förhållande till Obligationerna. Detta resulterar i att varje enskild investerare kan vidta åtgärder i förhållande till Obligationerna. Ett exempel på en sådan åtgärd är att ansöka om att försätta Bolaget i konkurs. Risk föreligger därför för att en enskild investerare vidtar åtgärder i förhållande till Obligationerna vilka inte är önskvärda för vissa andra investerare och vilka kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet för Obligationerna.

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

### *Vissa betydande intressen*

Banken tillhandahåller, och kan komma att i framtiden tillhandahålla, Bolaget olika typer av banktjänster och -produkter, inklusive investeringsråd och analyser, inom ramen för den löpande verksamheten. I synnerhet kan märkas att Banken kan vara långgivare under vissa kreditarrangemang med Bolaget som låntagare. Av denna anledning kan intressekonflikter förekomma eller uppstå som ett resultat av att Banken för närvarande eller i framtiden är involverad i transaktioner med andra parter och i olika roller eller genom att bedriva annan verksamhet med tredje part som har motstridande intressen. Förekomsten av intressekonflikter för Banken som investerare anser är skadliga för Obligationerna kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet för Obligationerna.

### *Euroclear*

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

## **Ansvariga för Prospektet**

Den 25 mars 2015 emitterade Bolaget det obligationslån som avses i detta Prospekt. Emissionen skedde med stöd av styrelsebeslut i Bolaget den 4 mars 2015. Prospektet är upprättat med anledning av att Bolaget kommer söka om inregistrering av Obligationerna på Nasdaq Stockholm och upprättas i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. lagen om handel med finansiella instrument och i Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG, i dess lydelse vid tidpunkten för Prospektets godkännande.

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

Stockholm, 19 maj 2015

**Wallenstam AB (publ)**

*Styrelsen*

## Obligationslånet i korthet

Detta avsnitt ska enbart uppfattas som en introduktion till Prospektet avseende inregistrering av Obligationslånet vid Nasdaq Stockholm. Ett beslut att investera i Obligationslånet ska därför baseras på en bedömning från investerarens sida av Prospektet i dess helhet, inklusive handlingar som är införlivade genom hänvisning.

De fullständiga villkoren för Obligationslånet framgår av avsnittet "Fullständiga villkor för Wallenstams Obligationslån". Definitioner i sammanställningen nedan avser definitioner såsom angivna i Lånevillkoren.

<i>Emittent:</i>	Wallenstam AB är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med organisationsnummer 556072-1523.
<i>Verksamhet:</i>	Wallenstam ska idka byggnadsentreprenörsrörelse, fastighetsförvaltning och energiproduktion. Bolaget ska även idka handel med fastigheter, energi, värdepapper och annan därmed förenlig verksamhet.
<i>Obligationerna:</i>	Obligationerna är skuldförbindelser såsom definierade i lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och har givits ut av Bolaget i enlighet med de villkor som återfinns i Lånevillkoren på sidan 23 i Prospektet. Obligationerna löper med rörlig ränta.
<i>ISIN-kod och kortkod:</i>	ISIN-kod: SE0006964524. Obligationerna kommer att bli allokerade en kortkod i samband med upptagande till handel. Sådan kortkod har ännu inte allokerats vid dagen för detta Prospekt.
<i>Notering:</i>	Ansökan om inregistrering av Obligationerna på Nasdaq Stockholm kommer att göras i samband med Finansinspektionens godkännande av detta Prospekt.
<i>Lånebelopp:</i>	Obligationslånets sammanlagda nominella belopp uppgår till högst 500 000 000 kronor.
<i>Utgivningsdag:</i>	25 mars 2015.
<i>Valuta, nominellt belopp:</i>	Obligationslånet representeras av Obligationer, vardera med nominellt belopp om 1 000 000 kronor. Obligationerna är denominerade i SEK.
<i>Totalt antal värdepapper:</i>	Totalt upptas max 500 värdepapper till handel.
<i>Obligationernas ställning i förmånsrätts-hänseende:</i>	Obligationerna är icke säkerställda förpliktelser för Bolaget och ska i förmånsrättshänseende rangordnas lika ( <i>pari passu</i> ) med Bolagets övriga oprioriterade och icke efterställda fordringar.
<i>Räntekonstruktion och betalningar:</i>	Obligationslånet löper med en årlig ränta om STIBOR (3 månader) + 1,10%.

STIBOR är:

- a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i svenska kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller
- b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden, kvoten (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Banken) anger till Banken på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränzteperioden; eller
- c) om ingen räntesats anges enligt punkten b), den räntesats som enligt Bankens skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i svenska kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränzteperioden.

Räntan erläggs i efterskott den 25 juni, 25 september, 25 december och 25 mars varje år eller, om sådan dag inte är Bankdag, närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan påföljande Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, för vilken händelse den sista dagen istället ska vara närmast föregående Bankdag. Den första ränteförfallodagen infaller den 25 juni 2015 och den sista ränteförfallodagen på Återbetalningsdagen.

Obligationslånet förfaller till betalning med dess kapitalbelopp på Återbetalningsdagen eller den tidigare dag som kan följa av bestämmelserna i dessa Lånevillkor. Ränta erläggs på Ränteförfallodagarna.

Obligationslånet löper med ränta från (exklusive) Lånedatum till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

Räntan beräknas på faktiskt antal dagar/360-dagarsbasis.

Räntesatsen för varje Ränzteperiod beräknas av Banken på Räntebestämningdagen vilket är den dag som infaller två Bankdagar före den första dagen i varje Ränzteperiod, första gången 23 mars 2015.

Kan Räntesatsen inte beräknas på grund av sådant hinder som avses i avsnitt 17 i Lånevillkoren (*Begränsning av ansvar, m.m.*) ska lånet fortsätta att löpa med den Räntesats som gäller för den föregående Ränzteperioden. Så snart hindret upphört ska Banken beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränzteperioden.

---

*Förtida inlösen:*

Obligationerna förfaller i sin helhet vid Återbetalningsdagen utan tidigare amortering. Förtida inlösen på Obligationsinnehavarens begäran är dock möjlig om:

- (i) någon (utöver Hans Wallenstam), ensam eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, förvärvar aktier som representerar mer än 50 procent av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget eller genom avtal eller på annat sätt har rätt att utse eller avsätta mer än hälften av ledamöterna i Bolagets styrelse eller motsvarande ledningsorgan; eller
- (ii) samtliga Bolagets aktier upphör att vara noterade på Nasdaq Stockholm eller Bolaget på något sätt upphör att upprätthålla sin status som noterat bolag på Nasdaq Stockholm såsom den upprätthålls vid dagen för dessa Villkor; eller
- (iii) obligationerna inte är noterade på Nasdaq Stockholm senast 25 juni 2015.

---

*Återbetalningsdag:* 25 mars 2019.

---

*Överlåtelse av skuldebrev:* Obligationerna är fritt överlåtbara och handel med Obligationerna mellan investerare kan förekomma från det datum då Obligationerna gavs ut.

---

*Euroclear-registrering:* Obligationerna ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas.

Euroclear Sweden AB  
Klarabergsviadukten 63  
101 23 Stockholm

---

*Emissionsinstitut:* Swedbank AB (publ) (org nr 502017-7753), 105 34 Stockholm, Sweden.

---

*Preskription:* Rätten till betalning av kapitalbeloppet preskriberas tio (10) år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre (3) år efter respektive Ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Bolaget.

Om preskriptionsbrott sker löper ny preskriptionstid om tio (10) år i fråga om kapitalbelopp och tre (3) år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

---

*Tillämplig lag:* Vid tolkning och tillämpning av Lånevillkoren ska svensk lag gälla. Tvist rörande tolkningen och tillämpning av Lånevillkoren ska i första instans avgöras av Stockholms tingsrätt.

---

## **Information om Wallenstam**

### **Bolagsbeskrivning**

Wallenstam AB (publ) med organisationsnummer 556072-1523 är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades 11 mars 1960 i Sverige. Bolagets firma är Wallenstam AB och dess verksamhet regleras av bland annat aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget har sitt säte och huvudkontor i Göteborg med adress 401 84 Göteborg, telefonnummer 031-20 00 00 och besöksadress Kungsporsavenyen 2. Wallenstams 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**

Wallenstamkoncernen grundades 1944 och är idag ett fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter för hållbart boende och företagande främst i Stockholm och Göteborg. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter på båda orter samt i Göteborg även på kommersiella fastigheter. Sammantaget har Wallenstam drygt 7 600 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam är självförsörjande på förnybar energi och täcker såväl eget som hyresgästers behov på månadsbasis.

Wallenstams affärsidé är att utveckla och bygga samt köpa och sälja fastigheter i utvalda storstadsregioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag.

Wallenstamkoncernen har drygt 200 anställda och verksamheten är organiserad i tre affärsområden: två geografiska regioner, Stockholm och Göteborg, samt Svensk NaturEnergi.

#### *Affärsområde Stockholm och Affärsområde Göteborg*

##### **Fastighetsbestånd**

Wallenstams fastighetsbestånd i Göteborg omfattar cirka 3 200 lägenheter, främst i innerstaden, Majorna och på Hisingen samt i östra delarna av centrum: Lunden, Olskroken och Kålltorp. Bostadsfastigheterna finns även i kranskommunerna Härryda, Partille och Mölndal. Cirka 900 företagskunder hyr kontorslokaler och butiker främst i Göteborgs innerstadslägen, där merparten av de kommersiella fastigheterna är samlade. Affärsområde Göteborg omfattar även Helsingborg, där Wallenstam äger och förvaltar cirka 200 lägenheter.

Majoriteten av Wallenstams bostäder, drygt 4 200 stycken, finns i Stockholms centrala lägen och förorter som Gröndal och Råcksta, samt i kranskommuner som Huddinge, Nacka, Sollentuna och Sundbyberg.

Samtliga städer där Wallenstam verkar präglas av en omfattande efterfrågan och låg nyproduktionstakt av hyresrätter. Endast en liten andel av lägenheterna blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning.

I förvaltningen arbetar Wallenstam 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**

Wallenstam 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. Wallenstam 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 utgör en del av nybyggnationsprojekten framåt.

Wallenstams ambition är att fortsätta bygga oavsett konjunktur och letar hela tiden nya möjligheter för att bygga, utveckla och arbeta mer hållbart, och på så sätt skapa värdetillväxt för bolaget. Wallenstam planerar att under kommande fem år tillföra i genomsnitt 1 500 lägenheter per år. Nybyggnation av bostäder bedrivs i både Stockholm, Göteborg, Uppsala och Helsingborg. Majoriteten av nyproduktionen sker i dagsläget i Stockholmsområdet.

### *Affärsområde Svensk NaturEnergi*

År 2005 fattade Wallenstam ett strategiskt beslut att börja producera förnybar el med egna vindkraftverk, ett resultat av stigande elpriser och ökat fokus på klimatfrågan. Förutom att Wallenstams fastighetsförvaltning blev mindre känslig för förändringar i elpriset, kunde även hyresgäster och Wallenstam självt förses med grön el till ett bra pris. Idag är Wallenstam med 64 vindkraftverk fördelade på 19 parker och tre vattenkraftverk i drift självförsörjande på förnybar energi – varje månad produceras lika mycket förnybar el som Wallenstams fastigheter samt hyresgäster förbrukar.

Verksamheten inom Svensk NaturEnergi omfattar både produktion av och handel med förnybar energi. Under 2014 producerades 321,2 GWh. Försäljning av el sker både till Wallenstams hyresgäster och till externa kunder, och kan ske till rörligt eller fast pris. För att säkra intäkter från variationer i spotpriset, säkras delar av elpriset på den finansiella marknaden genom finansiella instrument, elderivat, med olika löptid.

### **Väsentliga förändringar**

Inga väsentliga förändringar vad gäller Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden har ägt rum sedan den senaste perioden för vilken reviderad finansiell information har offentliggjorts.

### **Information om tendenser**

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

### **Legal struktur**

Wallenstam AB är moderbolag i en koncern i vilken fastigheter och vindkraftverk ägs och förvaltas av Bolagets dotterbolag. Bolagets verksamhet består i första hand i att utföra koncerngemensamma tjänster, därutöver äger Bolaget själv ett mindre antal fastigheter. Vid utgången av 2014 hade Wallenstam 413 helägda dotterbolag genom vilka verksamheten bedrivs. Eftersom Wallenstams verksamhet huvudsakligen bedrivs genom dess dotterbolag är Bolaget beroende av sina dotterbolag för att kunna generera vinst och kassaflöde och för att kunna uppfylla sina åtaganden under Obligationerna.

## Ägarstruktur

Tabellen nedan visar ägarstrukturen per 2014-12-31.

Namn	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	17 250 000	22 447 400	23,35	60,50
AMF - Försäkring och fonder		14 815 216	8,71	4,60
Familjen Agneta Wallenstam		10 502 000	6,18	3,26
Familjen Anders Berntsson med bolag		9 621 000	5,66	2,99
Familjen Henric Wiman		6 022 631	3,54	1,87
Bengt Norman med bolag		4 300 000	2,53	1,33
Monica och Jonas Brandström		3 831 407	2,25	1,19
Familjen U Wallenstam		3 749 570	2,21	1,16
Christian Wallenstam		2 950 000	1,74	0,92
CBNY-Norges Bank		2 802 566	1,65	0,87
Övriga ägare		68 708 210	40,42	21,32
Totalt antal aktier	17 250 000	149 750 000		
Återköpta egna aktier		3 000 000	1,76	
Registrerade aktier	17 250 000	152 750 000		
Totalt registrerade aktier		170 000 000	100,00	100,00
<b>Summa utestående aktier</b>		167 000 000		

## **Styrelse**

Bolagets styrelse består av fem ledamöter, inklusive ordföranden, vilka samtliga är valda fram till årsstämman 2016. Information om varje enskild styrelseledamot listas nedan. Alla styrelseledamöter kan kontaktas via Bolagets huvudkontor, Kungsporsavenyen 2, 401 84 Göteborg.

### **Christer Villard – Ordförande**

Född: 1949

Styrelseledamot sedan: 1995

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Accvi AB, Aptic AB, Drottningholmsteaterns vänner, Joy Shop AB, Länsförsäkringar Stockholm, Segulah III, Segulah IV och Stockholms Köpmansklubb. Styrelseledamot i AB Segulah, Exeger Sweden AB, G Hamiltons familjestiftelse, Fagerbergs stiftelse inom Stockholms Borgerskap, Stiftelsen Drottningholms Slottsteater och Länsförsäkringar AB.

### **Ulrica Jansson Messing – Vice ordförande**

Född: 1968

Styrelseledamot sedan: 2008

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Astrid Lindgrens värld, vice styrelseordförande i ACR samt styrelseledamot i Bergvik Skogs styrelse och Länsförsäkringar Livbolag.

### **Anders Berntsson – Ledamot**

Född: 1954

Styrelseledamot sedan: 1997 (Suppleant 1981-1996)

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Dadbro Holding AB.

### **Agneta Wallenstam – Ledamot**

Född: 1952

Styrelseledamot sedan: 2010

Andra uppdrag: Pastor i Betlehemskyrkan i Göteborg och styrelseledamot i Göteborgs Räddningsmission samt ledamot i föreningen St Lukas i Alingsås och i stiftelsen Sparbanksstiftelsen Alingsås.

### **Erik Åsbrink – Ledamot**

Född: 1947

Styrelseledamot sedan: 2000

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Alecta, Fasticon Holding AB, Handelshögskolan i Stockholm, Svensk Hypotekspension AB samt ordförande i Bemanningsföretagens Auktorisationsnämnd. Styrelseledamot i Bilspeditioners Transportörförening och Stiftelsen Cancercentrum Karolinska.

## Ledning

Information om medlemmarna i Bolagets koncernledning listas nedan.

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

Född: 1961

Anställningsår: 1986

### **Mathias Aronsson – Vice vd Wallenstam AB (publ) med ansvar för region Stockholm**

Född: 1972

Anställningsår: 1996

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Nordisk Byggdag.

### **Thomas Dahl – Vice vd Wallenstam AB (publ) med ansvar för region Göteborg**

Född: 1961

Anställningsår: 1988

Andra uppdrag: Ledamot i valberedningen för Fastighetsägarna Göteborg 1:a regionen

### **Ulf Ek – Finansdirektör**

Född: 1949

Anställningsår: 2004

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Länsförsäkringar i Göteborg och Bohuslän

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

Född: 1979

Anställningsår: 2001

### **Benny Olsson – Vice vd i Wallenstam AB (publ) med ansvar för Svensk NaturEnergi AB**

Född: 1945

Anställningsår: 1988

Andra uppdrag: Styrelseledamot Barn i Nöd

### **Elisabeth Vansvik – Kommunikations- och HR-direktör**

Född: 1970

Anställningsår: 2002

Andra uppdrag: Styrelseledamot Barn i Nöd.

## Övrig information om styrelse och ledning

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

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

## Revisor

Bolagets revisor är sedan 2013 Harald Jagner som på årsstämman 2015 omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2016. Harald Jagner är auktoriserad revisor vid Deloitte AB och medlem i FAR och nås på adress c/o Deloitte AB, Box 33, 401 20 Göteborg.

## **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 Obligationerna har ingåtts.

## **Rättsliga förfaranden**

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

## **Beräknat datum för listning, marknad och kostnader hänförliga till listning**

Obligationerna kommer att tas upp för handel på Nasdaq Stockholm senast den 25 juni 2015.

Bolaget uppskattar att de totala kostnaderna i samband med upptagande av handel kommer att uppgå till ca 1,1 Mkr.

## **Handlingar tillgängliga för inspektion**

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

- bolagets bolagsordning, och
- samtliga dokument som genom hänvisning ingår i Prospektet.

## Dokument införlivade genom hänvisning

I Prospektet ingår följande dokument genom hänvisning. Dokumenten har tidigare offentliggjorts.

Information	Källa
Reviderade resultat- och balansräkningar (s. 68, 70), kassaflödesanalyser (s. 73), noter (s. 74-93), information om redovisningsprinciper (s. 74-79) samt revisionsberättelse för räkenskapsåret 2013 (s.106)	Årsredovisning 2013
Reviderade resultat- och balansräkningar (s.66, 68), kassaflödesanalyser (s. 71), noter (s. 72-91), information om redovisningsprinciper (s. 72-77) samt revisionsberättelse för räkenskapsåret 2014 (s.104)	Årsredovisning 2014
Resultat- och balansräkningar (s.14 - 15), kassaflödesrapport (s. 16), definitioner (s. 19), samt information om redovisningsprinciper (s. 2).	Kvartalsrapport för januari - mars 2015

---

De delar av ovanstående dokument som inte har införlivats genom hänvisning är inte relevanta för investerare i Obligationerna.

## Fullständiga villkor för Wallenstams Obligationslån

### LÅNEVILLKOR FÖR BOLAGETS OBLIGATIONSLÅN NR 2, ISIN-KOD SE0006964524, OM HÖGST SEK FEMHUNDRA MILJONER (500 000 000)

Följande villkor ("Lånevillkoren") ska gälla för det obligationslån ("Obligationslånet") med ett sammanlagt nominellt belopp om högst SEK FEMHUNDRA MILJONER (500 000 000) som Wallenstam AB (publ), (org nr 556072-1523) ("Bolaget") emitterar på kapitalmarknaden.

#### 1. DEFINITIONER

I föreliggande villkor ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

"Avstämningsdag"	femte Bankdagen före Ränteförfallodag respektive Återbetalningsdag, eller den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden;
"Bankdag"	dag i Sverige som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag;
"Banken"	Swedbank AB (publ) (org nr 502017-7753);
"Bolaget"	Wallenstam AB (publ), (org nr 556072-1523)
"Euroclear Sweden"	Euroclear Sweden AB (org nr 556112-8074);
"Fordringshavare"	är den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en Obligation;
"Justerat Lånebelopp"	det sammanlagda nominella belopp av utestående Obligationer med avdrag för samtliga Obligationer som innehås av Bolaget eller Koncernbolag;
"Koncernbolag"	varje bolag som ingår i Koncernen utöver Bolaget;
"Koncernen"	den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (med begreppet koncern och moderbolag avses vad som anges i lag (2005:551) om aktiebolag);
"Kontoförande Institut"	bank eller annan som har tillstånd att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende Obligation;
"Likviddag"	Den dag då emissionslikviden för Obligation ska betalas;
"Lånebelopp"	Upp till SEK FEMHUNDRA MILJONER (500 000 000);

“Lånedatum”	25 mars 2015;
“Marknadslån”	lån mot utgivande av certifikat, obligationer eller andra värdepapper (inklusive lån under MTN- eller annat marknadslåneprogram), som säljs, förmedlas eller placeras i organiserad form och vilka är eller kan bli föremål för handel på reglerad marknad eller annan handelsplats;
“Nominellt Belopp”	Det nominella belopp varmed varje Obligation ska återbetalas, SEK EN MILJON (1 000 000);
“Obligation”	ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som ska utges eller har utgivits av Bolaget i enlighet med dessa villkor;
“Referensbanker”	Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ);
”Räntebestämningsdag”	den dag som infaller två Bankdagar före den första dagen i varje Ränteperiod, första gången 23 mars 2015;
”Ränteförfallodag”	den 25 juni, 25 september, 25 december och 25 mars varje år eller, om sådan dag inte är Bankdag, närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan påföljande Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, för vilken händelse den sista dagen istället ska vara närmast föregående Bankdag. Den första ränteförfallodagen infaller den 25 juni 2015 och den sista ränteförfallodagen på Återbetalningsdagen;
”Ränteperiod”	tiden från den 25 mars 2015 till och med den första Ränteförfallodagen samt varje följande period omfattande tre månader från en Ränteförfallodag till och med nästa Ränteförfallodag, dock att om sådan dag inte är Bankdag ska perioden förlängas till och med närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan påföljande Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, för vilken händelse periodens sista dag istället ska infalla på närmast föregående Bankdag;
“Räntesats”	3-månaders STIBOR + 1,10 % per annum;
“STIBOR”	<p>a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i svenska kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller</p> <p>b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta</p>



Ränteperioden, kvoten (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Banken) anger till Banken på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller

- c) om ingen räntesats anges enligt punkten b), den räntesats som enligt Bankens skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i svenska kronor på internbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränteperioden; och

“Valuta”	svenska kronor (”SEK”);
“VP-konto”	värdepapperskonto hos Kontoförande Institut där respektive Fordringshavares innehav av Obligation är registrerat;
“Återbetalningsdag”	25 mars 2019; samt
“Återköpsdag”	Är den dag som angivits enligt punkt 7.3.

## **2. LÅNEBELOPP OCH BETALNINGSFÖRBINDELSE**

- 2.1. Lånebeloppet uppgår till SEK FEMHUNDRA MILJONER (500 000 000) till priset 100 % och representeras av Obligationer i valören SEK 1 000 000 eller hela multiplar därav.
- 2.2. Bolaget förbinder sig att återbetala lånet och erlagga ränta i enlighet med dessa Lånevillkor.
- 2.3. Obligationerna är icke säkerställda förpliktelser för Bolaget och ska i förmånsrättshänseende rangordnas lika (*pari passu*) med Bolagets övriga oprioriterade och icke säkerställda fordringar.
- 2.4. Likviden från Obligationslånet kommer att användas för refinansiering av vindkraftverk.

## **3. REGISTRERING AV OBLIGATIONERNA**

- 3.1. Obligationerna ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas.
- 3.2. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Obligationerna ska riktas till Kontoförande Institut.
- 3.3. Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under Obligation ska låta registrera sin rätt till betalning.

- 3.4. Kontoförande Institut har rätt att erhålla information från Euroclear Sweden om innehållet i dess avstämningsregister för Obligationerna i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*), och efter Euroclear Swedens tillåtelse även för annat ändamål.

#### **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 Obligationer som innehas av Fordringshavaren.

#### **5. RÄNTEBERÄKNING**

- 5.1. Obligationslånet löper med ränta från (exklusive) Lånedatum till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.
- 5.2. Räntan erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360-dagarsbasis.
- 5.3. Räntesatsen för varje Ränteperiod fastställs av Banken på Räntebestämningdagen.
- 5.4. Kan Räntesatsen inte beräknas på grund av sådant hinder som avses i avsnitt 17 (*Begränsning av ansvar, m.m.*) ska lånet fortsätta att löpa med den Räntesats som gäller för den föregående Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Banken beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkning till utgången av den då löpande Ränteperioden.

#### **6. BETALNING AV KAPITALBELOPP OCH RÄNTA**

- 6.1. Obligationslånet förfaller till betalning med dess kapitalbelopp på Återbetalningsdagen eller den tidigare dag som kan följa av bestämmelserna i dessa Lånevillkor. Ränta erläggs på Ränteförfallodagarna och beräknas enligt punkt 5.2.
- 6.2. Betalning av ränta och återbetalning av kapitalbeloppet, ska ske till den som är Fordringshavare på Avstämningsdagen eller till sådan annan person som är registrerad hos Euroclear Sweden som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 6.3. Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapital- respektive räntebelopp ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet sistnämnda dag till Fordringshavaren under dennes, hos Euroclear Sweden på

Avstämningsdagen, registrerade adress. Infaller förfalldag på dag som inte är Bankdag insättes respektive översänds beloppet först närmast påföljande Bankdag.

- 6.4. Skulle Euroclear Sweden på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad som angivits ovan i detta avsnitt 6 utbetalas detta av Euroclear Sweden så snart hindret må ha upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 6.5. 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 8.2.

Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad som angivits ovan i detta avsnitt 6 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 åsidosatt den aktsamhet som efter omständigheterna skäligen bort iakttas.

## **7. FÖRTIDA INLÖSEN**

7.1. Förtida inlösen på Fordringshavares begäran (put option) föreligger om:

- (a)
  - (i) någon (utöver Hans Wallenstam), ensam eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, förvärvar aktier som representerar mer än 50 procent av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget eller genom avtal eller på annat sätt har rätt att utse eller avsätta mer än hälften av ledamöterna i Bolagets styrelse eller motsvarande ledningsorgan; eller
  - (ii) samtliga Bolagets aktier upphör att vara noterade på Nasdaq Stockholm eller Bolaget på något sätt upphör att upprätthålla sin status som noterat bolag på Nasdaq Stockholm såsom den upprätthålls vid dagen för dessa Villkor.
- (b) Obligationerna inte är noterade på Nasdaq Stockholm senast 25 juni 2015.

- 7.2. Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om att någon av omständigheterna under punkt 7.1 inträffat meddela Fordringshavarna om detta genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få Obligationer återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.
- 7.3. Återköpsdagen ska infalla tidigast (tjugo) 20 och senast (fyrtyo) 40 Bankdagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 7.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.
- 7.4. Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta Obligationer på Återköpsdagen till 101 % av det Nominella Beloppet, tillsammans med upplupen ränta (om någon).
- 7.5. Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av förtida inlösen av Obligation enligt detta avsnitt 7 ska tillställas Bolaget senast tio (10) Bankdagar före Återköpsdagen.

## **8. DRÖJSMÅLSRÄNTA**

- 8.1. Vid betalningsdröjsmål avseende kapitalbelopp och/eller ränta utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfalldagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar en veckas STIBOR första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar, med tillägg av två (2) procentenheter. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 8.1 ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än den som motsvarar den som gällde för Obligation på förfalldagen i fråga med tillägg av två (2) procentenheter. Dröjsmålsräntan kapitaliseras ej.
- 8.2. Beror dröjsmålet enbart av sådant hinder för Banken respektive Euroclear Sweden som avses i avsnitt 17 (*Begränsning av ansvar, m.m.*) ska dröjsmålsränta dock ej utgå efter högre räntesats än den som gällde för Obligation på förfalldagen i fråga.

## **9. PRESKRIPTION**

- 9.1. Rätten till betalning av kapitalbeloppet preskriberas tio (10) år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre (3) år efter respektive Ränfeförfalldag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Bolaget.
- 9.2. Om preskriptionsbrott sker löper ny preskriptionstid om tio (10) år i fråga om kapitalbelopp och tre (3) år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

## **10. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**

Så länge någon Obligation är utestående åtar sig Bolaget att följa de åtaganden som anges i detta avsnitt 10.

#### 10.1. **Status**

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

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

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

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

Bolaget ska:

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

#### 10.4. **Säkerställande av andra Marknadslån får dock göras om:**

- (a) samtliga säkerställda Marknadslån inte överstiger 10 procent av Koncernens samtliga krediter och andra finansiella åtaganden (beräknat inklusive det aktuella Marknadslånet); och
- (b) Belåningsgraden inte överstiger 65 procent (beräknat inklusive det aktuella Marknadslånet); eller
- (c) Säkerställande av Marknadslån godkänns vid Fordringshavarmöte.

#### 10.5. **Upptagande till handel på Reglerad Marknad**

Bolaget åtar sig att ansöka om upptagande till handel av Obligationerna vid Nasdaq Stockholm och att vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge Obligationslånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

#### 10.6. **Tillhandahållande av Lånevillkoren**

Bolaget åtar sig att hålla den aktuella versionen av dessa Lånevillkor för Obligationslånet tillgängliga på Bolagets hemsida, så snart Obligationerna är upptagna till handel på Reglerad Marknad.

## 11. UPPSÄGNING

### 11.1. Banken ska;

(i) om så begärs skriftligt av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av totalt utestående Nominellt Belopp under relevant Obligationslån, sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som ensamt eller gemensamt representerar en tiondel av totalt utestående Nominellt Belopp vid aktuell Bankdag samt vid begäran företer bevis om detta; eller

(ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Obligationslån på Fordringshavarmöte,

skriftligen förklara relevant Obligationslån tillsammans med 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 Obligationslånet, såvida inte dröjsmålet är en följd av tekniskt eller administrativt fel och inte varar längre än tre (3) dagar; eller
- b) Bolaget (i något annat avseende än som anges under punkt a)) inte fullgör sina förpliktelser enligt dessa villkor eller annars handlar i strid mot dem – under förutsättning att Bolaget uppmanats att vidta rättelse om rättelse är möjligt och Bolaget inte inom tjugo (20) Bankdagar därefter vidtagit rättelse; eller
- c) Bolaget eller Koncernbolag inte i rätt tid erlägger betalning avseende annat lån eller ansvarsförbindelse för lån som upptagits eller ingåtts av Bolaget eller Koncernbolag och lånet därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid, eller ansvarsförbindelsen kunnat göras gällande, eller – om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning – om betalningsdröjsmålet varar i minst tio (10) Bankdagar, under förutsättning att de sammanlagda nominella beloppen av de lån som berörs uppgår till minst SEK FEMTIO MILJONER KRONOR (50 000 000) eller motvärdet därav i annan valuta; eller
- d) Bolaget eller Koncernbolaget inte inom tio (10) Bankdagar efter den dag då Bolaget eller Koncernbolaget mottagit berättigat skriftligt krav, infriar borgen eller annan garanti för annans lån eller åtagande att såsom uppdragsgivare eller borgensman för uppdragsgivare ersätta någon vad denne utgivit på grund av sådan borgen eller garanti under förutsättning av att summan av åtagandena under sådana borgens- eller andra garantiåtaganden som berörs uppgår till minst SEK FEMTIO MILJONER KRONOR (50 000 000) eller motvärdet därav i annan valuta; eller
- e) anläggningstillgångar tillhörande Bolaget eller Koncernbolag blir föremål för utmätning, kvarstad eller annan exekutiv åtgärd och sådan utmätning, kvarstad eller annan exekutiv åtgärd inte undanröjs inom 30 bankdagar från dagen för beslut om utmätning, kvarstad eller annan exekutiv åtgärd; eller

- f) Bolaget ställer in sina betalningar, ansöker om eller medger ett ackordsförfarande eller ett ackordsliknande förfarande, förklarar sig vara på obestånd eller på annat sätt tillkännager att Bolaget är oförmöget att betala dess skulder allt eftersom de förfaller och denna oförmåga inte är endast tillfällig; eller
- g) Bolaget eller Koncernbolag försätts i konkurs; eller
- h) Beslut fattas att Bolaget eller Koncernbolag ska försättas i tvångslikvidation; eller
- i) Bolaget eller ett Koncernbolag ansöker eller medger en ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion; eller
- j) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag – förutsatt att Fordringshavarmötes medgivande härtill ej inhämtats; eller
- k) Koncernens resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnetto i förhållande till finansiella kostnader med avdrag för finansiella intäkter ("Räntetäckningsgraden") understiger 1,50 enligt vad som följer av aktuellt Fortlevandeintyg, med avseende på den tolv månadersperiod som avslutas på sista dagen i det kvartal som underlaget till Fortlevandeintyget hänför sig till; eller
- l) Koncernens räntebärande skulder i procent av balansomslutningen ("Belåningsgraden") överstiger 75 procent enligt vad som följer av aktuellt Fortlevandeintyg; eller
- m) Bolaget inte senast fem (5) Bankdagar efter att en kvartalsrapport publicerats publicerar ett firmatecknat fortlevandeintyg ("Fortlevandeintyg") på Bolagets hemsida ([www.wallenstam.se](http://www.wallenstam.se)) som i) är i den form som följer av bilagd mall, och ii) baseras på beräkningar som är gjorda med underlag uteslutande hämtade ur Bolagets senast tillgängliga kvartalsrapport eller reviderade årsrapport (som i sin tur framtagits enligt IFRS).

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

- 11.2. Banken får inte förklara Obligationslånet tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 11.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 11.1.
- 11.3. Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Banken ifall en omständighet av det slag som anges under punkten 11.1 a) – 11.1 m) ovan skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse åger Banken utgå från att någon sådan omständighet inte inträffat. Bolaget ska vid de tidpunkter Banken bestämmer tillstålla Banken ett intyg rörande förhållanden som behandlas i denna punkt 11.2. Bolaget ska vidare lämna Banken de närmare upplysningar

som Banken kan komma att begära rörande sådana omständigheter som behandlas i denna punkt samt på begäran av Banken tillhandahålla alla de skäliga handlingar som kan vara av betydelse härvidlag.

- 11.4. Bolaget 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 reglerad marknadsplats där Bolagets aktier respektive skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.

## **12. FÖRDELNING**

Har såväl kapitalbelopp som ränta förfallit till betalning och förslår tillgängliga medel inte till full betalning därav ska medlen i första hand användas till betalning av räntan och i andra hand till betalning av kapitalbeloppet.

## **13. FORDRINGSHAVARMÖTE**

- 13.1. Banken får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i skuldboken den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Banken och måste, om den görs av flera Fordringshavare, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte. Begäran om Fordringshavarmöte ska tillställas Banken till den adress som anges hos bolagsverket. Sådan försändelse ska ange att ärendet är brådskande.
- 13.2. Banken ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare och Bolaget inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 13.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl).
- 13.3. Banken 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 Banken 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 Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. 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. Mötet ska inledas med att Banken utser ordförande, protokollförare och justeringsman om inte Fordringshavarmötet bestämmer annat.
- 13.6. Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Lånevillkor får Banken föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallande till och hållande av Fordringshavarmötet som den 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. Vid Fordringshavarmöte äger, utöver Fordringshavare samt deras respektive ombud och biträden, även Banken rätt att delta. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av ordföranden. Mötet ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska omedelbart färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Banken.
- 13.8. 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 Obligationer omfattas av Justerat Lånebelopp. Banken, i sin roll som emissionsinstitut, ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.
- 13.9. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("Röstlängd"). Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses så som närvarande vid Fordringshavarmötet. Röstlängden ska godkännas av Fordringshavarmötet.
- 13.10. Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 90 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
  - a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av lägsta valör, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren) och ändring av föreskriven Valuta;
  - b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 13;
  - c) gäldenärsbyte och
  - d) obligatoriskt utbyte av Obligationer mot andra värdepapper.
- 13.11. Ärenden som inte omfattas av punkt 13.10 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 50 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar 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 (*Ändring av villkor*) samt uppsägning av Obligationslånet.
- 13.12. Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet avseende ett ärende i punkt 13.10 och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).

- 13.13. Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Banken kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 13.213.1) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 13.1213.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte.
- 13.14. Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Banken under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 13.15. En Fordringshavare som innehar mer än en Obligation behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga Obligationer som innehas av denne.
- 13.16. Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare 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 Bankens begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla Banken ett intyg som anger sammanlagt nominellt belopp för samtliga Obligationer som ägs av Koncernföretaget på relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om Koncernbolaget är direktregistrerat som ägare av Obligationerna. Banken ska inte vara ansvarig för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en Obligation ägs av ett Koncernbolag.
- 13.18. Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Banken ska på Fordringshavares begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.
- 13.19. Samtliga Bankens och Euroclear Swedens kostnader i samband med Fordringshavarmöte ska betalas av Bolaget.

#### **14. ÄNDRING AV LÅNEVILLKOR**

- 14.1. Bolaget och Banken har rätt att överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Lånevillkor.
- 14.2. Ändring av Lånevillkoren i andra fall än enligt punkten 14.1 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*).
- 14.3. Ett beslut om ändring av Lånevillkor ska även innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos Euroclear Sweden.
- 14.4. Överenskommelse om ändring av Lånevillkoren ska av Bolaget snarast meddelas i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*).

#### **15. MEDDELANDEN**

Meddelanden rörande lånet ska tillställas Fordringshavare under dennes hos Euroclear Sweden registrerade adress.

## **16. FÖRVALTARREGISTRERING**

För Obligation som är förvaltarregistrerad enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument ska vid tillämpning av dessa villkor förvaltaren betraktas som Fordringshavare om inte annat följer av avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*).

## **17. BEGRÄNSNING AV ANSVAR, M.M.**

- 17.1. I fråga om de på Banken 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 Banken själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 17.2. Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Banken om Banken varit normalt aktsam. Banken ansvarar inte i något fall för indirekt skada.
- 17.3. Föreligger hinder för Banken på grund av sådan omständighet som anges i punkt 17.1 att vidta åtgärd enligt dessa villkor får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört.
- 17.4. Vad som sägs ovan i punkt 17.1 gäller inte i den mån annat följer av lag om kontoföring av finansiella instrument.
- 17.5. Banken ska inte anses ha information om Bolaget och dess verksamheter eller förhållanden som avses i avsnitt 11 (*Uppsägning*) om inte sådan information har lämnats av Bolaget genom särskilt meddelande i enlighet med detta avtal. Banken är inte skyldig att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt avsnitt 11 (*Uppsägning*) föreligger.

## **18. BYTE AV EMISSIONSINSTITUT**

- 18.1. Bolaget har utnämnt Banken att agera som emissionsinstitut för Obligationslånet och därmed hantera administrationen av Obligationslånet enligt dessa Lånevillkor, lag och/eller föreskrifter och regler utfärdade av eller avseende Euroclear Sweden.
- 18.2. Emissionsinstitutet kan avsäga sig sitt uppdrag som emissionsinstitut, förutsatt att Bolaget har godkänt att en annan kommersiell bank eller ett annat värdepappersinstitut, som godkänts av Euroclear Sweden, efterträder Banken som emissionsinstitut vid samma tidpunkt som Banken frånträder sitt uppdrag som emissionsinstitut. Försätts Banken i konkurs ska Bolaget omedelbart tillsätta ett nytt emissionsinstitut.

## **19. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**

- 19.1. Vid tolkning och tillämpning av dessa villkor ska svensk lag gälla.
- 19.2. Tvist rörande tolkningen och tillämpning av dessa villkor ska i första instans avgöras av Stockholms tingsrätt.

---

Härmed bekräftas att ovanstående villkor är för oss gällande.

Göteborg den 19 mars 2015

WALLENSTAM AB (publ)

## Adresser

### **Bolag**

Wallenstam AB (publ)  
Kungsportsavenyen 2  
401 84 Göteborg,  
+46 (0)31-20 00 00  
[www.wallenstam.se](http://www.wallenstam.se)

### **Legal rådgivare till Bolaget**

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

### **Emissionsinstitut**

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

### **Kontoförande institut**

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