

Detta grundprospekt är godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 15 juni 2018. Grundprospektet är offentliggjort på Fastighets AB Balders (publ) webbplats och är giltigt i 12 månader från dagen för godkännande.

Fastighets AB Balder (publ)
Grundprospekt avseende
Program för Medium Term Notes
om tio miljarder kronor (SEK 10 000 000 000)

Ledarbank

Swedbank

Emissionsinstitut

Danske Bank

Handelsbanken Capital Markets

Nordea

SEB

Swedbank

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") avser Fastighets AB Balders (publ) ("Bolaget") program för utgivning av obligationer ("Obligationerna") i svenska kronor ("SEK") eller euro ("EUR") med en löptid om lägst ett (1) år och högst femton (15) år inom ramen för ett högsta sammanlagt vid varje tid utestående nominellt belopp av SEK TIO MILJARDER (10 000 000 000) och vid emission om en lägsta försäljningspost om EUR 100 000 eller motsvarande belopp i SEK. Referenser till "Koncernen" respektive "Balder", avser i Grundprospektet Bolaget och dess dotterbolag, om inget annat anges.

Begäran om godkännande av Grundprospektet har ingivits till Finansinspektionen och Grundprospektet har i enlighet med lag (1991:980) om handel med finansiella instrument erhållit Finansinspektionens godkännande och registrering för utgivande av Medium Term Notes ("MTN") under en period om tolv månader från godkännandet i enlighet med Artikel 5.4 i Direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet") och 2 kapitlet 25 och 26 §§ i lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Det erinras om att sådant godkännande och registrering av Finansinspektionen inte innebär någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Grundprospektet är riktiga eller fullständiga.

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

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

Grundprospektet hålls tillgängligt elektroniskt via Finansinspektionens (www.fi.se) och Bolagets (www.balder.se) respektive webbplatser. Papperskopior kan erhållas från Bolaget.

Twist rörande Grundprospektet ska avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

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

Med anledning av varje producents produktgodkännandeprocess kan målmarknadsbedömningen för MTN vid respektive emissionstillfälle resultera i att: (i) målmarknaden för MTN är jämbördiga motparter, icke-professionella och professionella kunder enligt EU-direktivet 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, ("MiFID II"); samt (ii) alla distributionskanaler av MTN till jämbördiga motparter, icke-professionella och professionella kunder är lämpliga. Varje person som erbjuder, säljer eller rekommenderar MTN ("distributörer") ska beakta producentens målmarknad; dock är en distributör som regleras av MiFID II ansvarig för att göra sin egen målmarknadsbedömning för MTN (antingen genom att tillämpa eller förfina producentens målmarknadsbedömning) och fastställa lämpliga distributionskanaler.

1.	Riskfaktorer.....	4
2.	Riskhantering	12
3.	Beskrivning av Balders MTN-program	13
4.	Produktbeskrivning	16
5.	Riskbedömning	18
6.	Ansvarig för Grundprospektet	19
7.	Allmänna Villkor	20
8.	Mall för Slutliga Villkor	35
9.	Bolaget och verksamheten.....	40
10.	Sammanfattning av finansiell information.....	47
11.	Information som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning	49
12.	Tillgängliga handlingar	50
13.	Adresser.....	51

1. Riskfaktorer

Nedan beskrivs faktorer som kan komma att påverka Balders förpliktelser i samband med utgivande av MTN. Risker som beskrivs är dels verksamhets- och branschrelaterade risker, dels värdepappersrisker förenade med MTN utgivna under MTN-programmet.

Riskbeskrivningen syftar till att beskriva de risker som är förknippade med Balders verksamhet och därmed Balders möjlighet att infria sina åtaganden i enlighet med villkoren för MTN. Utöver vad som beskrivs nedan kan dock andra faktorer utgöra risker vid betalning av ränta, kapital eller andra belopp avseende MTN. Nedanstående redovisning av riskfaktorer gör således inte anspråk på fullständighet. Riskerna nedan är inte heller rangordnade efter grad av betydelse. Varje investerare bör ta del av hela Grundprospektet, Allmänna Villkor samt Slutliga Villkor och göra sin egen riskbedömning inför beslut om placering i MTN.

1.1 Risker relaterade till Bolagets verksamhet

Hyror och kunder

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. Konsekvensen av fallande hyresnivåer är lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.

Fastighetsförvärv

Bolagets affärsidé är att skapa värden genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Alla investeringar är dock förenade med osäkerhet, såsom bortfall av hyresgäster, kostnader för miljösanering och tekniska problem, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastigheternas värdeförändring

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika, såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Såväl fastighetsspecifika förändringar som hyresnivåer och vakansgrader som marknadsspecifika förändringar som direktavkastningar, påverkar värdet på förvaltningsfastigheter, vilket i sin tur kan komma att påverka Koncernens finansiella ställning och resultat negativt. Balders förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde, vilket påverkas av såväl förändrade avkastningskrav som förändrade marknadshyresantaganden och andra värdepåverkande faktorer. Förändringar i dessa faktorer kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar och därmed ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förändring av drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket

kan påverka priset. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandling av hyreskontrakt kan Bolagets resultat påverkas negativt. Även oförutsedda och omfattande reparationsbehov kan påverka Koncernens resultat negativt.

Ansvar för fel vid fastighetsutveckling och försäljning av bostadsrätter

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

Anseenderisker

Balders framgång ligger delvis i varumärket Balder. Negativ publicitet eller kundnöjdhet kan innebära en väsentlig negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Operationella risker

Inom ramen för den löpande verksamheten kan Balder åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter vilket kan påverka Koncernens resultat negativt.

Balders framtida utveckling är även beroende av ledningsgruppen och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Koncernen skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa skulle lämna Koncernen.

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

Miljörisker

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

Geografi

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Bolaget har en väldiversifierad fastighetsportfölj med fastigheter på olika geografiska marknader. Trots detta finns risk att efterfrågan kan sjunka på ett flertal eller samtliga geografiska marknader, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ändrad lagstiftning

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Balders verksamhet. Skattesatser kan förändras i framtiden och andra ändringar i det statliga systemet kan påverka fastighetsägandet eller fastighetstransaktioner. Balder kan exempelvis komma att påverkas av förslag om ränteavdragsbegränsningar, nya regler avseende värdeminskningsavdrag, förbud för paketering av fastigheter, möjligheter att utnyttja underskottsavdrag. Ändrad lagstiftning skulle därför kunna ha en väsentligt negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Tvister

Om Balder skulle bli inblandad i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande skulle detta kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Försäkring

Förluster som drabbar Balder kan överstiga eller inte komma att omfattas av Balders försäkrings-skydd och ha en väsentlig negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Kontroll över intressebolag

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

Konkurrens

Balder verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Balders framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Balders 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 väsentlig negativ effekt på Bolagets resultat.

Refinansieringsrisk

En fungerande kreditmarknad är en förutsättning för allt fastighetsägande. Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas alls, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande finansiering när dess löptid upphör samt av möjligheten att kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis fastighetsförvärv. En situation där Bolaget inte kan leva upp till sina finansiella åtaganden gentemot kreditgivare och ob-

ligationsinnehavare kan därtill innebära att av Bolaget upptagen finansiering förfaller till betalning i förtid, vilket kan leda till att Bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser gentemot investerare i MTN kan komma att påverkas.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Balders finansieringskostnad. Räntekostnaden är Balders enskilt största kostnadspost. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Balder väljer för bindningstid av räntorna. Marknadsräntorna påverkas främst av den förväntade inflationstakten. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid.

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

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Enligt Balders finanspolicy ska det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka en månads betalningsåtaganden. Brist på likviditet för täckandet av större betalningsåtagande kan påverka Bolagets finansiella ställning.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Balders motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Balder. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid utställda kreditavtal. Risken att Koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Uteblivna hyresintäkter, försäljningslikvider eller andra intäkter kan därmed ha en negativ påverkan på Bolagets finansiella resultat.

Valutarisk

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

1.2 Risker förenade med MTN utgivna under MTN-programmet

Risker förknippade med MTN som utges med väsentlig rabatt eller premie

Marknadsvärdena på MTN som utges med en väsentlig rabatt eller premie på kapitalbeloppet tenderar att fluktuera mer i förhållande till allmänna förändringar i ränteläget. Generellt gäller att ju

längre återstående löptid på MTN desto högre kursvolatilitet i jämförelse med andra räntebärande värdepapper med jämförbara löptider.

Ränterisk för MTN med rörlig ränta

Placering i MTN med rörlig ränta kan vara utsatt för snabba och stora ränteförändringar. Risk föreligger att Räntebasen faller till en lägre nivå under MTN:s löptid varpå den rörliga räntan som betalas på Lånet blir lägre.

Ränterisk för MTN med fast ränta

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

Ränterisk för MTN utan ränta (nollkupongsobligation)

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

Kreditrisk

Investerare i MTN utgivna av Bolaget har en kreditrisk på Bolaget. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under MTN är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Bolagets verksamhet och dess finansiella ställning. Bolagets finansiella ställning påverkas av ett flertal riskfaktorer, av vilka ett antal har diskuterats ovan. Investering i av Bolaget utgivna MTN omfattas ej av den statliga insättningsgarantin.

Lagändringar

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

Löptidsrisk

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

Fordringshavarna har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar

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

Risker förknippade med andrahandsmarknaden och likviditet

Även om en MTN är upptagen till handel vid börs eller reglerad marknad uppstår normalt ingen betydande handel med aktuella MTN. Detta kan gälla under hela dess löptid. När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att försämrast. Detta kan medföra att innehavare inte kan sälja sina MTN till kurser med en avkastning jämförbar med liknande placeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av MTN.

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

Kreditvärdering avspeglar inte alla risker

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

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

Förmånsrätt

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

Strukturell efterställning

Bolaget är beroende av övriga koncernbolag för att kunna erlägga betalningar under MTN. För att Bolaget ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det därför att koncernbolagen har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Bolaget. MTN kommer inte att vara säkerställda och inget koncernbolag kommer att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN.

Bolaget och koncernbolagen kommer därutöver att ha skulder till andra fordringsägare som kan vara säkerställda. Om ett koncernbolag blir föremål för konkurs kommer dess fordringsägare att ha

rätt till full betalning av sina fordringar innan Bolaget, i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare i koncernbolaget, har rätt till utbetalning av eventuella resterande medel. Säkerställda fordringsägare i Bolaget har vidare rätt till betalning ur säkerheterna innan fordringsägarna under MTN.

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

Fordringshavarmöte

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

Emissionsinstitut

Emissionsinstitut, inklusive Ledarbanken, har i vissa fall haft och kan komma att ha andra relationer med Koncernen än de som följer av deras roller under MTN-programmet. Ett Emissionsinstitut kan till exempel tillhandahålla tjänster relaterade till annan finansiering än sådan genom MTN-programmet. Följaktligen finns det en risk att intressekonflikter finns eller kommer att uppstå i framtiden.

Euroclear

MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, för närvarande i Euroclears kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Clearing och avveckling vid handel med MTN sker i Euroclears system liksom utbetalning av ränta och inlösen av kreditbelopp. Investeringarna är därför beroende av funktionaliteten i Euroclears system vilket utgör en risk för investeringarna.

MiFID II/MiFIR

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

Benchmarkförordningen

Efter ett antal större skandaler har processen för hur LIBOR, EURIBOR, STIBOR och andra referensräntor bestäms 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 direktivet 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014 ("Benchmarkförordningen") som trädde i kraft den

1 januari 2018 och som reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. I och med att förordningen endast tillämpats en begränsad tidsperiod kan inte dess effekter fullt ut bedömas. Det finns dock en risk att Benchmarkförordningen kan komma att påverka hur vissa referensräntor bestäms och utvecklas. Detta kan i sin tur exempelvis leda till ökad volatilitet gällande vissa referensräntor. Vidare kan de ökade administrativa kraven, och de därtill kopplade regulatoriska riskerna, leda till att aktörer inte längre kommer vilja medverka vid bestämning av referensräntor, eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras. Om så sker för en referensränta som tillämpas för viss MTN skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av MTN.

2. Riskhantering

Koncernen arbetar kontinuerligt med att identifiera, utvärdera och hantera risker i Koncernens affärsområden och enheter med utgångspunkt i erkända metoder och principer. Det övergripande syftet är att säkerställa att de risker som är kopplade till Koncernens strategi och implementeringen av denna (strategiska risker) samt till själva verksamheten (operativa risker) identifieras och hanteras på ett effektivt, systematiskt och korrekt sätt.

Nedan återfinns en beskrivning av riskhantering av den finansiella verksamheten i Balder. För en mer utförlig beskrivning av intern kontroll hänvisas till not 21 som återfinns på sidorna 90-92 i årsredovisningen för 2017.

Den finansiella verksamheten i Balder bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av finansiella risker, övergripande ansvarsfördelning samt hur rapportering och uppföljning av de finansiella riskerna ska ske. Styrelsen genomför årligen en översyn av finanspolicyn. Den finansiella riskhanteringen är centraliserad till moderbolaget. Inom moderbolaget finns även enhet för självständig kontroll av den finansiella verksamheten.

3. Beskrivning av Balders MTN-program

Detta MTN-program utgör en ram, upprättat enligt och baserat på svensk lag, under vilket Bolaget, i enlighet med styrelsens beslut fattat den 3 februari 2014, avser att upptaga lån i svenska kronor ("SEK") eller euro ("EUR") med en löptid om lägst ett (1) år och högst femton (15) år inom ramen för ett högsta sammanlagt vid varje tid utestående nominellt belopp av SEK TIO MILJARDER (10 000 000 000)¹, eller motsvarande belopp i EUR.

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

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

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

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

Beslut om att uppta lån under MTN-programmet fattas av Bolagets verkställande direktör eller finanschef med stöd av bemyndigande från Bolagets styrelse.

Skatt

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

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

Kreditvärdering (rating)

Balder har, vid dagen för Grundprospektet, en Investment Grade rating (sv. kreditvärderingsbetyg) från Moody's med kreditbetyget Baa3 med positiv utsikt och en Investment Grade rating från S&P

¹ Rambeloppet höjt genom beslut av Bolagets styrelse den 22 februari 2018 till SEK TIO MILJARDER (10 000 000 000) eller motsvarande belopp i EUR från tidigare SEK FEM MILJARDER (5 000 000 000) eller motsvarande belopp i EUR.

med kreditbetyget BBB med stabil utsikt. Se ytterligare om Bolagets kreditvärdering i avsnittet ”Bolaget och verksamheten” under rubriken ”Kreditvärdering (rating)”.

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

Om Lån som emitteras under MTN-programmet ska erhålla eller har erhållit kreditvärderingsbetyg, anges detta i Slutliga Villkor. Kreditvärderingsbetyg är det betyg som en låntagare kan erhålla från ett oberoende kreditbedömningsinstitut på sin förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Denna förmåga kallas också kreditvärdighet. Det är var och ens skyldighet att inhämta aktuell information om kreditvärderingsbetyg då den kan vara föremål för ändring.

Status

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

Form av värdepapper samt identifiering

MTN är en skuldförbindelse i dematerialiserad form. MTN ska för Fordringshavares räkning registreras hos Euroclear Sweden AB på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas.

MTN-programmet är anslutet hos Euroclear Sweden AB och Slutliga Villkor innehåller det från Euroclear Sweden erhållna internationella numret för värdepappersidentifiering, ISIN (International Securities Identification Number). Euroclear Sweden AB har adress: Box 7822, SE-103 97 Stockholm, Sweden.

Upptagande till handel på reglerad marknad

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

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

Kostnaden för att inregistrera MTN på en reglerad marknad kan påverkas av nominellt belopp och löptid och framgår av relevant reglerad marknads vid var tid gällande prislista.

Försäljning

Försäljning sker genom att Utgivande Institut erhåller ett emissions- och försäljningsuppdrag. I samband med uppdraget bestäms emissionskursen som kan vara par eller en emissionskurs som är över eller under nominellt belopp. I detta fall används inte förfarande med teckning och teckningsperiod. Likvid mot leverans av värdepapper sker genom Utgivande Instituts försorg i Euroclear Swedens system.

Besked om tilldelning lämnas på avräkningsnota som skickas ut före likviddatum. Likvid mot leverans av värdepapper sker genom Utgivande Instituts försorg i Euroclear Swedens system. Eventuell handel i värdepapperna påbörjas först då värdepapperna levererats.

Marknadspriset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag. Information om aktuella priser återfinns på Nasdaq Stockholm AB:s webbplats, www.nasdaqomxnordic.com.

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

4. Produktbeskrivning

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

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

Räntekonstruktioner

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

MTN med fast ränta

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

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

MTN med rörlig ränta (FRN)

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

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

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

Räntebas för rörlig ränta

Avser den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor. Vanligen avses STIBOR för Lån i SEK och EURIBOR för lån i EUR. Dessa referensvärden tillhandahålls av Svenska Bankföreningen (STIBOR) och European Money Market Institute (EURIBOR). Vid utfärdande av Grundprospektet är Svenska Bankföreningen och European Money Market Institute inte registrerade i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med artikel 36 i Benchmarkförordningen.

Med STIBOR avses (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för den relevanta Rän-teperioden; (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Rän-teperioden enligt punkten (a), medelvär-det (avrundat uppåt till två decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna anger till Ad-ministrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den rele-vanta Rän-teperioden; eller (c) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Rän-teperioden enligt punkten (a) och endast en eller ingen sådan kvotering ges under punkten (b), den ränte-sats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK för den relevanta Rän-teperioden.

Med EURIBOR avses (a) den räntesats som omkring kl. 11.00 aktuell dag anges på Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda sy-stem respektive sida) för den relevanta Rän-teperioden; (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Rän-teperioden enligt punkten (a), medelvär-det (avrundat uppåt till två decimaler) av de räntesatser som Europeiska Referensbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för den relevanta Rän-teperioden; eller (c) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Rän-teperioden enligt punkten (a) och endast en eller ingen sådan kvotering ges under punkten (b), den räntesats som en-ligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i EUR för den relevanta Rän-teperioden.

MTN utan ränta (så kallad nollkupongskonstruktion)

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

Återbetalning

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

MTN med förtida inlösen vid ägarförändring i Bolaget

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

5. Riskbedömning

Varje presumtiv investerare måste, mot bakgrund av investerarens egna förutsättningar, besluta om lämpligheten av placeringen i MTN. I synnerhet bör varje investerare:

- (i) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att göra en meningsfull utvärdering av Allmänna Villkor samt för varje MTN gällande Slutliga Villkor;
- (ii) göra en bedömning av fördelarna och riskerna med att placera i MTN utifrån den information som finns i Grundprospektet eller till information vilken hänvisas till i Grundprospektet varje här till hörande tillämpligt tillägg;
- (iii) ha tillgång till och kunskap om lämpliga analytiska verktyg för att mot bakgrund av sin egen särskilda ekonomiska situation utvärdera en placering i MTN och den betydelse MTN kommer att få för investerarens hela placeringsportfölj;
- (iv) ha tillräckliga ekonomiska resurser och tillräcklig likviditet för att bära alla risker som en placering i MTN medför, inklusive MTN med kapitalbelopp och ränta som betalas i en eller flera valutor eller där valutan för kapital eller räntebetalningar skiljer sig från den presumtive investerarens valuta;
- (v) vara bekant med hur relevanta index och finansiella marknader fungerar; och
- (vi) kunna utvärdera (antingen själv eller med hjälp av en ekonomisk rådgivare) möjliga scenarier för ekonomiska faktorer, räntefaktorer och andra faktorer som kan påverka investerarens placering och hans förmåga att bära ifrågavarande risker.

Juridiska överväganden kan begränsa vissa placeringar

Vissa investerarens placeringsverksamhet regleras av lagar och bestämmelser om placering samt granskning eller reglering av vissa myndigheter. Varje presumtiv investerare bör rådgöra med sin juridiske rådgivare eller ansvarig tillsynsmyndighet för att besluta om och i vilken omfattning de har möjlighet att investera i MTN.

6. Ansvarig för Grundprospektet

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

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

Göteborg den 15 juni 2018

Fastighets AB Balder (publ)

Styrelsen

7. Allmänna Villkor

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

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

1. DEFINITIONER

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

"Administrerande Institut"	är, enligt Slutliga Villkor, (i) om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet eller (ii) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.
"Avstämningsdag"	är 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.
"Emissionsinstitut"	är Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Svenska Handelsbanken AB (publ) samt varje annat emissionsinstitut som ansluter sig till detta MTN-

program i enlighet med punkt 13.3, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

”EURIBOR”

är:

- a) den räntesats som omkring kl. 11.00 aktuell dag anges på Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för den relevanta Rän-tepe-rioden;
- b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Rän-tepe-rioden enligt punkten a), medelvär-det (avrundat uppåt till två decimaler) av de räntesatser som Europeiska Referens-banker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10.000.000 för den relevanta Rän-tepe-rioden; eller
- c) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Rän-tepe-rioden enligt punkten a) och endast en eller ingen sådan kvotering ges under punkten b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i EUR för den relevanta Rän-tepe-rioden.

”Euro” och ”EUR”

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

”Euroclear Sweden”

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

”Europeiska Referens-banker”

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

”Fordringshavare”

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

”Fordringshavarmöte”

är ett möte mellan Bolaget och Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).

”Justerat Lånebelopp”

det sammanlagda nominella beloppet av utelöpande Obligationer med avdrag för Obligationer som innehas av Bolaget eller annat Koncernföretag;

”Koncernen”	är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag, varvid begreppen koncern och moderbolag har den betydelse som respektive begrepp ges i aktiebolagslag (2005:551).
”Koncernföretag”	är varje företag som ingår i Koncernen utöver Bolaget.
”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.
”Ledarbank”	Är Swedbank AB (publ) eller annat Emissionsinstitut som enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll.
”Lån”	är varje lån av viss serie, omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program.
”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 eller annan marknadsplats.
”MTN”	är ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registreras enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program och som utgör del av Lån.
”Nominellt Belopp”	är det belopp för varje MTN som anges i Slutliga Villkor.
”Referensbanker”	är Swedbank AB (publ), Nordea Bank AB (publ), Svenska

Handelsbanken AB (publ) och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut.

**”Svenska kronor” och
”SEK”**

är den officiella valutan i Sverige.

”Slutliga Villkor”

är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån i enlighet med bilaga till Allmänna Villkor (*Mall för Slutliga Villkor*).

”Startdag för Ränteberäkning”

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

”STIBOR”

är:

- a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för den relevanta Ränteperioden; eller
- b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten a), medelvärde (avrundat uppåt till två decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100.000.000 för den relevanta Ränteperioden; eller
- c) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten a) och endast en eller ingen sådan kvotering ges under punkten b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK för den relevanta Ränteperioden.

”Utgivande Institut”

är, enligt Slutliga Villkor, ett eller flera Emissionsinstitut varigenom Lån har upptagits.

”Valuta”

är SEK eller EUR.

”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.

”Återbetalningsdag” är dag då MTN ska återbetalas och anges i Slutliga Villkor.

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

2. UPPTAGANDE AV LÅN

- 2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i SEK eller EUR med en löptid på lägst ett (1) år och högst femton (15) år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från befintliga 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.

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.

4. BETALNINGAR

- 4.1 Betalning avseende MTN utgivna i Svenska kronor ska ske i Svenska kronor och avseende MTN utgivna i Euro ska ske i Euro.
- 4.2 Betalning avseende MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen före respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos Euroclear Sweden som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 4.3 MTN förfaller till betalning med dess Nominella Belopp på Återbetalningsdagen. Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet först följande Bankdag. Ränta enligt avsnitt 5 (*Ränta*) betalas på aktuell Ränteförfallodag.
- 4.4 Infaller Ränteförfallodag för:
 - a) Lån med fast ränta eller nollkupong på dag som inte är Bankdag betalas beloppet först följande Bankdag, dock att ränta utgår därvid endast till och med Ränteförfallodagen; eller
 - b) Lån med FRN-konstruktion på dag som inte är Bankdag betalas beloppet närmast på följande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall beloppet betalas föregående Bankdag.
- 4.5 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren under dennes hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen registrerade adress.
- 4.6 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.
- 4.7 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 6.2.
- 4.8 Visar det sig att den som tillställts belopp enligt detta avsnitt 4 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget respektive 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.

5. RÄNTA

- 5.1 För Lån som löper med ränta ska räntan beräknas på Nominellt Belopp, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.
- 5.2 Ränta på visst Lån beräknas och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Lånevillkoren.
- 5.3 I Slutliga Villkor ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ:
 - a) Fast ränta:

Om Lån är specificerat som Lån med fast ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med Återbetalningsdagen.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas på 30/360-dagarsbasis.

b) Rörlig ränta (FRN):

Om Lånet är specificerat som Lån med rörlig ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod fastställs av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period. För undvikande av tvivel, om beräkning 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 15.1 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 och med utgången av den då löpande Ränteperioden.

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

c) Nollkupong:

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

6. DRÖJSMÅLSRÄNTA

6.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i SEK respektive EURIBOR för MTN utgivna i EUR under den tid dröjsmålet varar med tillägg av två procentenheter. STIBOR respektive EURIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 6.1, 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 kapitaliseras ej.

6.2 Beror dröjsmålet av sådant hinder för Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden som avses i punkt 15.1 ska dröjsmålsränta utgå efter en räntesats som motsvarar (i) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga, eller (ii) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR respektive EURIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR respektive EURIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar).

7. PRESKRIPTION

7.1 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.

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

8. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

- 8.1 Bolaget ska, så länge någon MTN utestår, tillse att dess betalningsförpliktelser enligt Lån i förmånsrättsligt hänseende jämföras med Bolagets övriga icke efterställda och icke säkerställda betalningsförpliktelser, förutom sådana förpliktelser som enligt gällande rätt har bättre förmånsrätt.
- 8.2 Bolaget åtar sig att, så länge någon MTN utestår, inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet samt att inte avyttra eller på annat sätt avhända sig anläggningstillgång av väsentlig betydelse för Koncernen om sådan avhändelse kan äventyra Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavarna.
- 8.3 Bolaget åtar sig, så länge någon MTN utestår, att:
- a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet – vare sig i form av ansvarsförbindelse eller eljest – för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget. Det noteras dock att befintliga säkerställda obligationer utgivna av Sato Oyj, liksom säkerheter som ersätter befintliga säkerheter för de säkerställda obligationerna, inte omfattas;
 - b) inte självt ställa säkerhet för Marknadslån – i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas – som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; och
 - c) tillse att Koncernföretag vid egen upplåning efterlever bestämmelserna enligt punkterna a)-b) ovan, varvid på vederbörande Koncernföretag ska tillämpas det som gäller för Bolaget, dock med det undantaget att Bolaget får ställa ansvarsförbindelse för Koncernföretag, vilken i sin tur inte får säkerställas.
- 8.4 För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på reglerad marknad eller annan marknadsplats åtar sig Bolaget att själv eller genom Administrerande Instituts försorg ansöka om detta vid relevant reglerad marknad eller annan marknadsplats och att vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge det relevanta Lånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.
- 8.5 Bolaget åtar sig att den aktuella versionen av dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för samtliga utestående Lån hålls tillgängliga på Bolagets hemsida.
- 8.6 Bolagets åtaganden enligt denna punkt 8 (Särskilda åtaganden) ska helt eller delvis upphöra om betryggande säkerhet ställs för betalningen av MTN och sådant upphörande av åtaganden beslutas vid Fordringshavarmöte.

9. FÖRTIDA INLÖSEN OCH ÅTERKÖP

- 9.1 Rätt till förtida inlösen av Obligationer, på begäran av Fordringshavarna, föreligger om (a) någon (utöver Erik Selin Fastigheter AB), ensam eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, förvärvar aktier som representerar mer än 50 procent av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget eller genom avtal eller på annat sätt har rätt att utse eller avsätta mer än hälften av ledamöterna i Bolagets styrelse eller motsvarande ledningsorgan eller (b) samtliga Bolagets aktier upphör att vara noterade på Nasdaq Stockholm eller Bolaget på något sätt upphör att upprätthålla sin

status som noterat bolag på Nasdaq Stockholm såsom den upprätthålls vid dagen för upptagande av Lån.

- 9.2 Om rätt till förtida inlösen föreligger enligt punkt 9.1 ovan ska Bolaget erbjuda att köpa varje Fordringshavares respektive totala innehav av MTN för ett pris uppgående till 101 % av de aktuella MTN:s nominella belopp jämte upplupen ränta till och med Lösendagen att erläggas till sådan Fordringshavare på Lösendagen.

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

- 9.3 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om sådan förändring som avses i punkt 9.1 meddela Fordringshavarna därom i enlighet med avsnitt 14 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla information i enlighet med punkt 9.2, instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill utnyttja sin rätt till förtida inlösen ska agera samt specificera Lösendagen.
- 9.4 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av förtida inlösen av MTN enligt detta avsnitt 9 (*Förtida inlösen och återköp*) ska tillställas Bolaget senast 30 dagar före Lösendagen.
- 9.5 Bolaget får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa MTN vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller lösas in.
- 9.6 Vid förtida inlösen enligt detta avsnitt 9 (*Förtida inlösen och återköp*) ska vad som stadgas om återbetalning av MTN samt betalning av ränta i avsnitt 4 (*Betalningar*) och 5 (*Ränta*) äga motsvarande tillämpning.

10. UPPSÄGNING AV LÅN

- 10.1 Administrerande Institut ska (i) om så begärs av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst tio (10) procent av Justerat Lånebelopp under relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i skuldboken den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än tio (10) procent av Justerat Lånebelopp under relevant Lån, göras gemensamt) eller (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte, skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (om tillämpligt) beslutar, om:
- a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet Kapital- eller räntebelopp avseende det aktuella Lånet, såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt eller administrativt fel och inte varar längre än tre (3) Bankdagar;
 - b) Bolaget (i något annat avseende än som anges under punkt a)) inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende det aktuella Lånet – eller annars handlar i strid med dem – under förutsättning att Bolaget skriftligen uppmanats att vidta rättelse om rättelse är möjlig och Bolaget inte inom tio (10) Bankdagar därefter vidtagit rättelse;
 - c) Bolaget eller ett Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller

kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning – om betalningsdröjsmålet varar femton (15) Bankdagar, under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK TJUGOFEM MILJONER (25 000 000 eller motvärdet därav i annan valuta, eller (ii) annat lån till Koncernföretag förklaras uppsagt till betalning i förtid till följd av en uppsägningsgrund (oavsett karaktär), under förutsättning att summan av förfallna skulder under sådana uppsagda lån uppgår till minst SEK TJUGOFEM MILJONER (25 000 000);

- d) Bolaget eller ett Koncernföretag inte inom femton (15) Bankdagar efter den dag då Bolaget eller Koncernföretag mottagit berättigat krav infriar betalningsförpliktelse rörande borgen eller garanti som Bolaget eller Koncernföretaget ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst SEK TJUGOFEM MILJONER (25 000 000) eller motvärdet därav i annan valuta;
- e) anläggningstillgång som ägs av Bolaget eller Koncernföretag blir föremål för utmätning;
- f) Bolaget eller ett Koncernföretag inställer sina betalningar;
- g) Bolaget eller ett Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion;
- h) Bolaget eller ett Koncernföretag försätts i konkurs;
- i) Beslut fattas att Bolaget eller ett Koncernbolag ska träda i likvidation såvida inte, beträffande Koncernföretag, likvidationen är frivillig och inte föranleds av sådant Koncernföretags obestånd; eller
- j) Bolaget upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag – förutsatt att Fordringshavarnas godkännande vid Fordringshavarmöte ej inhämtats;

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

- 10.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 10.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 10.1.
- 10.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 14 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 10.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse eller underrättelse enligt punkt 10.4 ska Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, inte anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 10.1 föreligger.
- 10.4 Bolaget ska vid de tidpunkter Emissionsinstitutet anser det skäligen nödvändigt tillställa Emissionsinstitutet ett intyg rörande förhållanden som behandlas i punkt 10.1. Bolaget ska

vidare lämna Emissionsinstituterna de närmare upplysningar som Emissionsinstituterna skäligen kan komma att begära rörande sådana förhållanden som behandlas i punkt 10.1 samt på begäran av Emissionsinstituterna tillhandahålla alla de handlingar som rimligen kan vara av betydelse härvidlag.

10.5 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning ska:

- a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som skulle återbetalats på Återbetalningsdagen jämte upplupen ränta fram till uppsägningsdagen för Lånet; och
- b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms på uppsägningsdagen för Lånet enligt följande formel:

Nominellt Belopp

$$(1 + r)^t$$

där:

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

t = återstående löptid för relevant Lån, uttryckt i faktiskt antal dagar//360 för MTN utgivna i SEK eller EUR.

11. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE

- 11.1 Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under Lånevillkoren eller rösta på Fordringshavarmöte, ska sådan person kunna uppvisa fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.
- 11.2 En Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavares rättigheter enligt punkt 11.1 ovan, kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga MTN som innehas av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt.

12. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 12.1 Administrerande Institut äger rätt att och ska på begäran från annat Utgivande Institut, Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst tio (10) procent av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i skuldboken den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än tio (10) procent av Justerat Lånebelopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.
- 12.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från annat Utgivande Institut, Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 12.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnda meddelande.

- 12.3 Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.
- 12.4 Kallelsen enligt punkt 12.2 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. Ärenden upptagna på dagordningen ska vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje ärende ska anges. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.
- 12.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 12.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallande till och hållande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt (inklusive att röstning kan ske via ett elektroniskt röstningsförfarande). Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet.
- 12.7 Endast personer som är Fordringshavare, eller har blivit befullmäktigad av någon som är Fordringshavare, på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp.
- 12.8 Vid Fordringshavarmöte äger Fordringshavare och Administrerande Institut, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På mötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av mötets ordförande. Mötet ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska omedelbart färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Administrerande Institut.
- 12.9 Administrerande institut ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från slutet av femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmötet. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet.
- 12.10 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 90 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas eller ändring av föreskriven Valuta för Lånet;

- b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12; eller
- c) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper eller gäldenärsbyte.

- 12.11 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.10 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 50 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avstående av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 13 (*Ändringar av villkor m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 12.12 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.10 och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet (eller annars närvara genom en befullmäktigad representant eller på sådant sätt som är förenligt med bestämmelser enligt punkt 12.6).
- 12.13 Om Fordringshavarmötet nått beslutsförlighet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut fattats i de ärenden för vilka beslutsförlighet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört avseende visst ärende ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 12.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförlighet i punkt 12.12 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte.
- 12.14 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Emissionsinstitut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 12.15 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.
- 12.16 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 12.17 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet eller ej. Fordringshavare, oavsett om denne har varit närvarande vid, och oberoende av om och hur denne har röstat på mötet ska inte vara ansvariga för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 12.18 Emissionsinstitutens skäligena kostnader och utlägg i anledning av ett Fordringshavarmöte, inklusive skälig ersättning till det Administrerande Institutet, ska betalas av Bolaget.
- 12.19 Emissionsinstitutet äger, i samband med tillämpningen av detta avsnitt 12 rätt till utdrag ur det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret för aktuellt Lån. Emissionsinstitutet är berättigade (men inte skyldiga) att tillhandahålla en kopia på utdraget till Bolaget.
- 12.20 På Administrerande Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett certifikat som anger sammanlagt Nominellt Belopp för MTN som ägs av Bolaget och Koncernföretag för utgången av relevant Avstämningsdag före Fordringsha-

varmötet, oavsett om Bolaget eller Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av MTN eller ej. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant certifikat eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av Bolaget eller Koncernföretag.

- 12.21 Ett beslut på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 12.22 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft.
- 12.23 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Administrerande Institut, Utgivande Institut och Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 14 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares begäran tillställa denne protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska dock inte påverka beslutets giltighet.

13. ÄNDRING AV LÅNEVILLKOR M.M.

- 13.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om att justera klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 13.2 Bolaget och Administrerande Institut får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 13.3 Anslutande av nytt Emissionsinstitut kan ske genom överenskommelse mellan Bolaget, aktuellt institut och befintliga Emissionsinstitut. Emissionsinstitut kan frånträda som sådant, dock att Administrerande Institut med avseende på visst Lån inte får avträda med mindre än att ett nytt Administrerande Institut utses i dess ställe.
- 13.4 Ändring eller eftergift av Lånevillkor kan i andra fall än enligt punkterna 13.1 – 13.3 ske genom beslut vid Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 13.5 Ett beslut om en villkorsändring enligt punkt 13.1 ska registreras hos Euroclear Sweden (i förekommande fall).
- 13.6 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 13.7 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).
- 13.8 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 13 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 14 (*Meddelanden*).

14. MEDDELANDEN

- 14.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen före avsändandet. Ett meddelande till Ford-

ringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.

- 14.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 14.3 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.
- 14.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

15. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.

- 15.1 I fråga om de på Emissionsinstitutens ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Emissionsinstitut självt är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 15.2 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.
- 15.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 15.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 15.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

16. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

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

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Göteborg den 9 juni 2017

FASTIGHETS AB BALDER (PUBL)

8. Mall för Slutliga Villkor

MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

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

SLUTLIGA VILLKOR

avseende Lån nr [●]

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

För Lånet ska Allmänna Villkor daterade [19 februari 2014]/[9 juni 2017] för rubricerat MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor gälla. Definitioner som används nedan framgår [antingen] av Allmänna Villkor [eller på annat sätt i grundprospektet godkänt den [●] jämte vid var tid offentliggjorda tillägg ("Grundprospektet") som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU)].

Detta dokument utgör de Slutliga Villkoren för Lån nr [●] och har utarbetats enligt artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG. Fullständig information om Banken och Lånet erhålls endast genom att Slutliga Villkor läses tillsammans med grundprospektet och vid var tid offentliggjorda tilläggsprospekt. Grundprospektet jämte tillägg finns att tillgå på www.balder.se.

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

ALLMÄNT

1. **Lånenummer:** [●]

(i) **Tranchebenämning:** [●]

2. **Lånebelopp:**

(i) för Lånet: [●]

(ii) Tranche 1: [●]

[Tranche 2: [●]]

3. **Pris per MTN:** [●] % av nominellt belopp

4. **Valuta:** [SEK]/[EUR]

5. **Nominellt Belopp och multiplar därav:** [SEK]/[EUR] [●]

6. **Lånedatum:** [●]

7. **Startdag för Ränteberäkning:** [●]

8. **Likviddag:** [●]

9. **Återbetalningsdag:** [●]

10. **Räntekonstruktion:** [Fast ränta]
[Rörlig ränta (FRN)]
[Nollkupong]

11. **Lånets status:** [Ej säkerställt och ej efterställt]

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

13. **Fast räntekonstruktion:** [Tillämpligt]/[Ej tillämpligt]

(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker under denna punkt)

(i) Räntesats: [●] % per år

(ii) Ränteförfallodagar: Årligen den [●], första gången den [●] och sista gången den [●], dock att om sådan dag inte är Bankdag utbetalas ränta först närmast påföljande

	Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Rönteförfallodagen
(iii) Rönteberäkningsmetod	30/360
(iv) Riskfaktor	[I enlighet med riskfaktorn [”Ränterisk för MTN med fast ränta”] i grundprospektet]
14. Rörlig ränta (FRN):	[Tillämpligt]/[Ej tillämpligt]
	<i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker under denna punkt)</i>
(i) Röntebas:	[•]-månader [STIBOR]/[EURIBOR] [Den första kupongens Röntebas ska interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR]/[EURIBOR] och [•]-månader [STIBOR]/[EURIBOR].]
(ii) Röntebasmarginal:	[+/-][•] % per år
(iii) Röntebestämningsdag:	[Två] Bankdagar före första dagen i varje Rönteperiod, första gången den [•].
(iv) Rönteperiod:	Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Rönteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Rönteförfallodag.
(v) Rönteförfallodagar:	Sista dagen i varje Rönteperiod, [årligen den [•], den [•], den [•] och den [•],] första gången den [•] och sista gången den [•], dock att om någon sådan dag inte är Bankdag ska som Rönteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Rönteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag.
(vi) Rönteberäkningsmetod	Faktiskt antal dagar/360
(vii) Riskfaktor	[I enlighet med riskfaktorn [”Ränterisk för MTN med rörlig ränta”] i grundprospektet]

15. **Nollkupong:** *(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker under denna punkt)*

[Tillämpligt]/[Ej tillämpligt]

(ii) Riskfaktorer

[I enlighet med riskfaktorn [”Ränterisk för MTN utan ränta (nollkupongsobligation)”] i grundprospektet]

ÖVRIGT

16. **Upptagande till handel:**

[Ansökan om inregistrering av Lånet kommer att inges till [Nasdaq Stockholm AB] med effekt från och med Lånedatum][Ej tillämpligt].

(i) Uppskattad kostnad för upptagande till handel:

[•]

17. **Intressen hos fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen:**

[Ej tillämpligt]/[Specificera detaljer]

(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för ett enskilt Lån ska beskrivas)

18. **Utgivande Institut:**

[Swedbank AB (publ)] [Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial] [Nordea Bank AB (publ)] [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)] [Svenska Handelsbanken AB (publ)] [specificera]

19. **Administrerande Institut:**

[Swedbank AB (publ)] [Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial] [Nordea Bank AB (publ)] [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)] [Svenska Handelsbanken AB (publ)] [specificera]

20. **Kreditbetyg för Lån:**

[Specificera][Ej tillämpligt]

21. **ISIN:**

SE[•]

Bolaget bekräftar härmed att ovanstående Slutliga Villkor är gällande för Lånet tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlagga kapitalbelopp och (i förekommande fall) ränta.

Bolaget bekräftar vidare att alla väsentliga händelser efter den dag för detta MTN-program gällande Grundprospekts offentliggörande som skulle kunna påverka marknadens uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Göteborg den [●]

FASTIGHETS AB BALDER (publ)

9. Bolaget och verksamheten

9.1 Allmänt

Bolaget

Bolagets firma är Fastighets AB Balder (publ) med organisationsnummer 556525-6905 och dess handelsbeteckning är Balder. Bolagets LEI-nummer är 549300GHKJCEZOAEEU82. Bolaget bildades i Sverige den 15 juni 1995 och registrerades den 7 december 1995. Bolaget har bedrivit sin nuvarande verksamhet sedan augusti 2005. Bolagets associationsform är aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget är publikt (publ) samt anslutet till Euroclear som avstämningsbolag. Styrelsen har sitt säte i Göteborg. Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

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

Historik och utveckling

2005

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

2006

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

2007

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

2009

Balder förvärvade Din Bostad Sverige AB.

2010

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

2011

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

2014

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

2015

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

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

2016

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

2017

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

2018

Under det första kvartalet 2018 uppgick Balders investeringar till knappt 2 miljarder SEK och utgjordes till största delen av pågående bostadsprojekt. Den 22 februari 2018 beslutade Balders styrelse att öka ramen för MTN-programmet för att kunna emittera MTN till ett totalt belopp om högst 10 miljarder SEK.

Affärsidé och huvudsaklig verksamhet

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

Fastighetsbestånd per den 31 mars 2018

Balder ägde den 31 mars 2018 1 156 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 3 779 tkvm till ett värde om cirka 104 118 miljoner SEK, inklusive projektfastigheter. Balders totala hyresvärde exklusive projekt uppgick per samma tidpunkt till 6 649 miljoner SEK. Balders 10 största kontrakt svarade per den 31 mars 2018 för 5,1 procent av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgick till 11,1 år. Tabellen nedan är hämtad från Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden januari–mars 2018.

Hyreskontraktionsstruktur 2018-03-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2018	690	24	88	1
2019	882	31	331	5
2020	447	16	241	4
2021	455	16	304	5
2022–	371	13	1 361	21
Summa	2 845	100	2 324	36
Bostad ¹⁾	36 623		4 043	63
P-plats ¹⁾	4 846		17	0
Garage ¹⁾	3 709		45	1
Summa	48 023		6 430	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

9.2 Koncernen, organisationens struktur och bolagsstyrning

Koncernen

Bolaget utgör moderbolaget i Koncernen vilken består av ett flertal dotterbolag. Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster men även en betydande del avser försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag.

Intressebolag

Per den 31 mars 2018 ägde Balder 50 procent av ett antal fastighetsbolag där Balder sköter förvaltning och administration. Utöver de hälftenägda intressebolagen ägde Balder per samma datum 44,1 procent av Collector AB (publ), 31 procent av Tornet Bostadsproduktion AB, 25,5 procent av Brinova Fastigheter AB (publ), 49 procent av Sjaelsö Management ApS, 20 procent av SSH Bostad AB, 25 procent av Rosengård Fastighets AB samt 56 procent av Serena Properties AB.

Intressebolagen ägde per den 31 mars 2018 totalt 120 fastigheter. Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgick per samma tidpunkt till cirka 388 tkvm med ett hyresvärde om cirka 534 miljoner SEK och en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 96 procent.

Bolagsstyrning

Balders aktie är upptagen för handel på Nasdaq Stockholm och Bolaget ska därför tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden föreskriver vad som är god bolagsstyrning för samtliga svenska aktiebolag, oavsett marknadsvärde, vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koden bygger på principen "följ eller förklara" vilket innebär att ett företag kan avvika från Kodens bestämmelser under förutsättning att sådana avvikelser kan förklaras på ett tillfredsställande sätt. Balder tillämpar utan avvikelser Koden fullt ut. Vidare tillämpas den arbetsordning och de instruktioner för styrelsen och verkställande direktör som Bolaget antagit. För mer information hänvisas till avsnittet "Bolagsstyrning" i Bolagets årsredovisning för 2017.

Kreditvärdering (rating)

För att underlätta upptagandet av icke säkerställda obligationslån har Balder erhållit en Investment Grade rating (sv. kreditvärderingsbetyg) från Moody's respektive Standard & Poor's. Bolaget har,

vid dagen för Grundprospektet, en Investment Grade rating från Moody's med kreditbetyget Baa3 med positiv utsikt och en Investment Grade rating från Standard & Poor's med kreditbetyget BBB med stabil utsikt. De tre största kreditbedömningsinstituten är Moody's, Standard & Poor's och Fitch. Ett kreditvärdighetsbetyg utgör inte en rekommendation om att köpa, sälja eller inneha värdepapper. Det är var och ens skyldighet att inhämta aktuell information om kreditvärderingsbetyg då den kan vara föremål för ändring.

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

Moody's²	Standard & Poor's³	Fitch⁴
Aaa	AAA	AAA
Aa1	AA+	AA+
Aa2	AA	AA
Aa3	AA-	AA-
A1	A+	A+
A2	A	A
A3	A-	A-
Baa1	BBB+	BBB+
Baa2	BBB	BBB
Baa3	BBB-	BBB-

Information om tendenser

Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets och Koncernens framtidsutsikter har inträffat sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.

Väsentliga förändringar i Bolagets finansiella situation eller ställning på marknaden

Den 17 maj 2018 emitterade Balder 500 miljoner SEK som en ej säkerställd och ej efterställd obligation med förfall 2021 med rörlig ränta STIBOR 3 månader plus 0,66 procent och den 8 juni 2018 emitterade Balder 600 miljoner SEK som en ej säkerställd och ej efterställd obligation med förfall 2020 med en fast ränta om 0,55 procent. Den 12 juni 2018 förvärvade Bolaget en tysk fastighetsportfölj bestående av sju hotellfastigheter för cirka 58 miljoner EUR. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om drygt 40 000 kvadratmeter och 842 hotellrum. Utöver dessa händelser har inga väsentliga förändringar inträffat vad gäller Bolagets och Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den senaste finansiella rapporten offentliggjordes.

² För mer information om rating, se webbplats www.moody.com.

³ För mer information om rating, se webbplats www.standardandpoors.com.

⁴ För mer information om rating, se webbplats www.fitchratings.com.

9.3 Styrelsen, ledningen och revisorn

Styrelsen

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

Christina Rogestam, född 1943

Styrelsens ordförande sedan 2006.

Utbildning: Fil.kand. i samhällskunskap.

Tidigare VD och koncernchef för Akademiska Hus AB. Styrelseledamot i Fastighets AB Stenvalvet.

Aktieinnehav i Balder: 32 000 B-aktier samt 3 000 B-aktier via bolag.

Sten Dunér, född 1951

Styrelseledamot sedan 2007.

Utbildning: Civilekonom.

Tidigare VD för Länsförsäkringar AB. Styrelseledamot i Länsförsäkringar Liv. Tidigare styrelseordförande i Länsförsäkringar Bank, Länsförsäkringar Sak och Länsförsäkringar Fondliv. Tidigare styrelseledamot i Svensk Försäkring och Försäkringsbranschens Arbetsgivareorganisation.

Aktieinnehav i Balder: –

Fredrik Svensson, född 1961

Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning: Civilekonom.

VD för AB Arvid Svensson. Styrelseledamot i Klöver AB.

Aktieinnehav i Balder: 2 915 892 A-aktier samt 13 542 540 B-aktier, samtliga via bolag.

Anders Wennergren, född 1956

Styrelseledamot sedan 2009.

Utbildning: Jur.kand.

Advokat och partner i Advokatfirman Glimstedt. Styrelseledamot i Serneke Group AB.

Aktieinnehav i Balder: 250 000 B-aktier via bolag.

Erik Selin, född 1967

Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning: Gymnasieekonom.

VD för Fastighets AB Balder. Styrelseordförande i Skandrenting AB, styrelseledamot och vice ordförande i Collector Bank AB (publ), styrelseledamot i Västsvenska Handelskammaren, Hexatronic Scandinavia AB, Hedin Bil AB och Ernström & Co.

Aktieinnehav i Balder: 10 500 B-aktier samt 8 309 328 A-aktier och 57 200 400 B-aktier via bolag.

Ledningen

Erik Selin, se ovan

Marcus Hansson, född 1974

Finanschef

Anställd sedan 2007.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Balder: 156 500 B-aktier.

Petra Sprangers, född 1965

HR-chef

Anställd sedan 2007.

Utbildning: Gymnasieekonom.

Aktieinnehav i Balder: 300 B-aktier.

Magnus Björndahl, född 1957

Ekonomidirektör

Anställd sedan 2008.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Balder: 31 000 B-aktier.

Benny Ivarsson, född 1955

Fastighetschef

Anställd sedan 2006.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Balder: 11 474 B-aktier samt 11 720 B-aktier via bolag.

Sharam Rahi, född 1973

Vice VD

Anställd sedan 2005.

Utbildning: Grundskola.

Aktieinnehav i Balder: 737 822 B-aktier samt 788 978 B-aktier via bolag.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron, född 1965

Auktoriserad revisor, medlem i FAR.

Huvudansvarig revisor. Valdes på årsstämman den 11 maj 2017 för tiden fram till årsstämman 2019.

Intressekonflikt

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Bolaget står under inflytande från den verkställande direktören och tillika styrelseledamoten Erik Selin som genom bolag innehar 36,4 procent av kapitalet och 49,9 procent av rösterna i Bolaget, samt från styrelseledamoten Fredrik Svensson som genom bolag innehar 9,1 procent av kapitalet och 15,2 procent av rösterna i Bolaget. Utöver ovanstående föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/ eller andra plikter.

Aktiekapital, aktier och aktieägare

Bolagets aktie av serie B är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 mars 2018 uppgick till 37 728 miljoner SEK och Bolaget hade vid samma tidpunkt cirka 13 400 aktieägare. Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som per den 31 mars 2018 ägde 36,4 procent av kapitalet och 49,9 procent av rösterna. Erik Selin Fastigheter AB kan därmed ha möjlighet att förhindra eller försena kontrollägarskifte i Bolaget, eller vidta andra åtgärder som kan strida mot Bolagets övriga aktieägars intressen. För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget aktiebolagslagens bestämmelser samt Svensk kod för bolagsstyrning. Vidare tillämpas den arbetsordning och de instruktioner för styrelsen och verkställande direktören som Bolaget antagit.

Per 31 mars 2018 uppgick aktiekapitalet i Balder till 180 000 000 SEK fördelat på 180 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 SEK, varav 11 229 432 stycken är aktier av serie A och 168 770 568 stycken är aktier av serie B. Bolaget innehar inga återköpta aktier, varför utestående aktier är detsamma som antalet registrerade aktier. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Aktieägaravtal

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

10. Sammanfattning av finansiell information

10.1 Historisk finansiell information

Bolagets årsredovisningar för de två senaste räkenskapsåren 2016 och 2017 samt Bolagets delårsrapport för perioden januari–mars 2018, är införlivade i Grundprospektet genom hänvisning. De införlivade handlingarna ska läsas som en del av Grundprospektet. Samtliga rapporter finns att tillgå på Bolagets webbplats, www.balder.se.

Bolagets årsredovisningar för 2016 och 2017 har reviderats av revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med auktoriserad revisor Hélen Olsson Svärdström som huvudansvarig revisor för årsredovisningen för 2016 och Bengt Kron som huvudansvarig revisor för årsredovisningen för 2017. Revisionsberättelserna för 2016 och 2017 finns intagna i årsredovisningen för respektive år. Revisionsberättelserna följer standardutformningen och innehåller inga anmärkningar.

Bolagets delårsrapport för perioden januari–mars 2018 har inte granskats av revisor.

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

Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

Den finansiella informationen för helåren 2016 och 2017 är upprättade i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554), International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana den antagits av EU. Årsredovisningarna har granskats av Bolagets styrelse och Bolagets revisor.

Väsentliga förändringar i Bolagets finansiella ställning

Sedan den senaste publiceringen av reviderad finansiell information har det inte skett någon negativ väsentlig förändring som påverkat Bolagets finansiella ställning, solvens eller dess framtidsutsikter.

Avtal av större betydelse

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

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

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

Jurisdiktion

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

11. Information som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning

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

Årsredovisning 2016	Sida
Resultaträkning (koncernen)	64
Balansräkning (koncernen)	65
Kassaflödesanalys (koncernen)	67
Resultaträkning	68
Balansräkning	69
Kassaflödesanalys	71
Noter	72-93 (med undantag för de alternativa nyckeltalen "fastighetskategori" i not 2 på sid. 76, "driftsöverskott" i not 3 på sid. 77 respektive not 15 på sid. 84, "direktavkastning" i not 13 på sid. 82-83, "förvaltningsresultat före skatt" i not 15 på sid. 85 samt "soliditet", "belåningsgrad" och "räntetäckningsgrad" i not 21 på sid. 87-88)
Revisionsberättelse	94-96
Årsredovisning 2017	Sida
Resultaträkning (koncernen)	67
Balansräkning (koncernen)	68
Kassaflödesanalys (koncernen)	70
Resultaträkning	71
Balansräkning	72
Kassaflödesanalys	74
Noter	75-96 (med undantag för de alternativa nyckeltalen "fastighetskategori" i not 2 på sid. 79, "driftsöverskott" i not 3 på sid. 80 respektive not 15 på sid. 87, "direktavkastning" i not 13 på sid. 86-87, "förvaltningsresultat" i not 15 på sid. 87 samt "soliditet", "belåningsgrad" och "räntetäckningsgrad" i not 21 på sid. 90-91)
Revisionsberättelse	97-99
Delårsrapport januari – mars 2018	Sida
Rapport över totalresultatet (koncernen)	16
Rapport över finansiell ställning (koncernen)	17
Rapport över förändring eget kapital (koncernen)	17
Rapport över kassaflöden (koncernens)	18
Resultaträkning i sammandrag	21
Balansräkning i sammandrag	21
Grundprospekt daterat 12 juni 2017	Sida
Allmänna Villkor daterade 19 februari 2014	19-35

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

12. Tillgängliga handlingar

Kopior av följande dokument är under hela Grundprospektets giltighetstid tillgängliga på Bolagets huvudkontor (ordinarie kontorstid på vardagar): (i) Bolagets stiftelseurkund och bolagsordning, (ii) samtliga dokument som genom hänvisning ingår i Grundprospektet och Slutliga Villkor för varje emission av Obligationer och (iii) årsredovisningar för Bolagets dotterbolag för räkenskapsåren 2016 och 2017.

Informationen under (i)-(ii) finns även tillgängligt på Bolagets webbplats, www.balder.se.

13. Adresser

Emittent:

Fastighets AB Balder (publ)

Box 53121

400 15 Göteborg

Besöksadress: Parkgatan 49

Tel. 031-10 95 70

Fax 031-10 95 99

www.balder.se

Ledarbank:

Swedbank AB (publ)

105 34 Stockholm

Tel. MTN-Desk: 08-700 99 85

Tel. Penningmarknadsbord: 08-700 99 00

www.swedbank.se

Emissionsinstiut:

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial

Box 7523

103 92 Stockholm

Tel: 08-235 623

www.danskebank.se

Nordea Bank AB (publ)

Smålandsgatan 17

105 71 Stockholm

Tel: 010-156 93 61

www.nordea.se

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Debt Capital Markets

Kungsträdgårdsgatan 8

106 40 Stockholm

Tel: 08-506 232 19

08-506 232 20

08-506 232 61

www.seb.se

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Handelsbanken

Blasieholmstorg 11

106 70 Stockholm

Handelsbanken Capital Markets: 08-463 46 09

www.handelsbanken.se

Handelsbankens Penningmarknadsbord

Stockholm: 08-463 46 50

Göteborg: 031-743 32 10

Malmö: 040-24 39 50

Gävle: 026-17 20 80

Linköping: 013-28 91 60

Regionbanken Stockholm: 08-701 28 80

Umeå: 090-15 45 80

Swedbank AB (publ)

105 34 Stockholm

Tel. MTN-Desk: 08-700 99 85

Tel. Penningmarknadsbord: 08-700 99 00

www.swedbank.se

Central värdepappersförvarare:

Euroclear Sweden AB

Box 191

101 23 Stockholm

Besöksadress: Klarabergsviadukten 63

Tel: 08-402 90 00

www.euroclear.eu

Revisor:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Skånegatan 1

405 32 Göteborg

Tel: 08-555 330 00

www.pwc.se