

Detta Grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 16 juni 2021 och är giltigt i 12 månader från detta datum. Emittentens skyldighet att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt när Grundprospektet inte längre är giltigt.



MTN-PROGRAM

Ledarbank:

Handelsbanken Capital Markets

Emissionsinstitut:

Handelsbanken Capital Markets

SEB

Swedbank

Nordea Bank

Detta grundprospekt ("**Grundprospektet**") har upprättats av Atrium Ljungberg AB (publ) ("**Bolaget**" eller "**Atrium Ljungberg**", vilket tillsammans med dess dotterföretag refereras till som "**Koncernen**") och avser utgivande av Medium Term Notes ("**MTN**") i svenska kronor ("**SEK**"), euro ("**EUR**") eller norska kronor ("**NOK**") med en löptid om lägst ett år och ett nominellt belopp per MTN får inte understiga EUR 100 000 (eller motsvarande värde därav i SEK eller NOK). Grundprospektet har upprättats i enlighet med Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("**Förordningen**") och godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Förordningen. Finansinspektionen godkänner detta Grundprospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Förordningen. Finansinspektionens godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Grundprospekt eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Grundprospekt. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

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

Varken Emissionsinstitutet eller Ledarbanken har separat verifierat informationen i detta Grundprospekt och ansvarar inte för dess innehåll.

MTN är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför utvärdera lämpligheten av en investering i MTN mot bakgrund av sina egna förutsättningar. Varje investerare bör särskilt:

- (a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en ändamålsenlig utvärdering av (i) MTN, (ii) möjligheter och risker i samband med en investering i MTN samt (iii) informationen som finns i, eller är infogad genom hänvisning till, detta Grundprospekt eller eventuella tillägg,
- (b) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att, mot bakgrund av sin egen finansiella situation, kunna utvärdera en investering i MTN samt den inverkan som en sådan investering kommer att ha på investerarens totala investeringsportfölj,
- (c) ha tillräckliga finansiella medel och likvida tillgångar för att kunna bära de risker som en investering i MTN medför, inbegripet då lånebelopp eller ränta betalas i en eller flera valutor eller då valutan för lånebelopp eller ränta avviker från investerarens valuta,
- (d) till fullo förstå villkoren för MTN och vara väl förtrogen med beteendet hos relevanta index och finansiella marknader, samt
- (e) vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av finansiell rådgivare) möjliga scenarion för ekonomiska, räntenivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen och möjligheterna att bära riskerna.

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

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

Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet får inte distribueras i något land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant land. Förvärv av MTN som emitteras i enlighet med detta Grundprospekt i strid med ovanstående kan anses som ogiltigt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING AV ATRIUM LJUNGBERGS MTN-PROGRAM.....	4
RISKFÄKTORER.....	8
PRODUKTBEKRIVNING.....	15
ALLMÄNNA VILLKOR.....	18
MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR	33
INFORMATION OM ATRIUM LJUNGBERG	38
STYRELSE, LEDNINGSGRUPP OCH REVISORER.....	43
ÖVRIG INFORMATION	46
KONTAKTUPPGIFTER	50

BESKRIVNING AV ATRIUM LJUNGBERGS MTN-PROGRAM

Allmänt

Detta MTN-program utgör en ram varunder Bolaget, i enlighet med styrelsens beslut den 28 mars 2018 har möjlighet att på kapitalmarknaden löpande uppta lån i SEK, EUR eller NOK med en löptid om lägst ett år. Totalt utestående Nominellt Belopp av MTN får vid varje tidpunkt uppgå till högst SEK 12 000 000 000 eller motvärdet därav i EUR eller i NOK. Bolaget och Emissionsinstitutet kan överenskomma om höjning av detta belopp. Detta MTN-program vänder sig till investerare på den svenska kapitalmarknaden.

Lån upptas genom utgivande av löpande skuldebrev, s.k. Medium Term Notes ("MTN"). MTN får emitteras till belopp om minst EUR 100 000 och hela multiplar därav eller ett minsta belopp i SEK eller NOK motsvarande minst EUR 100 000, eller motsvarande belopp i SEK eller NOK eller hela multiplar därav. Programmet är för Bolaget ett av flera finansieringsalternativ i den dagliga affärsverksamheten och vänder sig till investerare på den svenska kapitalmarknaden. Beslut att uppta lån fattas av Bolagets Ekonomi- och Finansavdelning inom ramen för av styrelsen godkänd finanspolicy.

Gröna MTN

Emission av obligationer under detta MTN-program kan ske i enlighet med Atrium Ljungbergs Gröna Ramverk. Det Gröna Ramverket kan från tid till annan komma att uppdateras av Bolaget. Den aktuella versionen av det Gröna Ramverket från tid till annan finns tillgänglig för granskning på Bolagets webbplats www.al.se. Informationen på webbplatsen ingår inte i Grundprospektet (såvida inte viss sådan information införlivas i Grundprospektet genom hänvisning) och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Alla emissioner av gröna obligationer ska vara förenliga med det Gröna Ramverket. Detta ställer krav på Bolaget t.ex. avseende allokering och hantering av emissionslikvid, urval av projekt som ska finansieras samt rapportering. Om Bolaget inte skulle uppfylla det Gröna Ramverket i förhållande till ett Lån emitterat i enlighet därmed innebär det inte att det föreligger en uppsägningsgrund för Fordringshavare under sådant Lån och det ger inte heller Fordringshavare rätt till förtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse. Förändringar i det Gröna Ramverket som sker efter Lånedatumet för ett Lån emitterat i enlighet med det Gröna Ramverket kommer inte att gälla för Lån som emitterats före sådan förändring.

Kriterierna i det Gröna Ramverket passar inte alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Varje investerare i MTN emitterat i enlighet med det Gröna Ramverket har en skyldighet att inhämta aktuell information om risker och principer för just sådana MTN, då dessa kan förändras eller utvecklas över tid.

Lån under MTN-programmet kan emitteras med fast ränta, rörlig ränta eller utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion).

Allmänna Villkor och Slutliga Villkor

För samtliga Lån som ges ut under detta program skall Allmänna Villkor, återgivna i detta Grundprospekt, gälla. Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut) upprättar slutliga villkor ("Slutliga Villkor") med kompletterande lånevillkor för aktuellt MTN, vilka tillsammans med de Allmänna Villkoren utgör fullständiga villkor för respektive MTN. Varje MTN i SEK som utges under programmet tilldelas ett lånenummer.

Bolaget har utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) ("Ledarbank"), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Swedbank AB (publ) och Nordea Bank Abp, samt varje annat Emissionsinstitut som ansluter till programmet, till Emissionsinstitut i MTN-programmet. Emissionsinstitutet har inte verifierat innehållet i Grundprospektet och tar därmed inget ansvar för innehållet.

Såsom Emissionsinstitut under MTN-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.

Status

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

MTN är enligt sina villkor fritt överlåtbara.

Form av värdepapper samt identifiering

MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse, avseende MTN emitterade i SEK eller EUR, registreras enligt den svenska ”lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument” och avseende MTN emitterade i NOK, registreras enligt den norska lagen ”lov av 15. Mars 2019 nr 6. om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør”. Således utfärdas inga fysiska värdepapper och begäran om viss registreringsåtgärd ska riktas till Kontoförande Institut.

MTN-programmet är anslutet hos Euroclear Sweden och Verdipapirsentralen ASA och Slutliga Villkor innehåller det från Euroclear Sweden eller Verdipapirsentralen ASA erhållna internationella numret för värdepappersidentifiering, ISIN (*International Securities Identification Number*).

Skatt

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

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

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. Köp och försäljning av värdepapper sker normalt genom OTC-handel (over the counter). Likvid mot leverans av värdepapper sker genom Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Institut) försorg i Euroclear Swedens kontobaserade system (**”VPC-systemet”**).

Försäljning kan också ske genom teckning, där erbjudande om teckning av MTN riktas antingen till en större eller mindre krets av investerare. Teckningsperioden framgår dels av det eventuellt framtaget försäljningsmaterial dels av Slutliga Villkor under rubriken ”Teckningsperiod”.

Besked om tilldelning lämnas på avräkningsnota som beräknas sändas ut tre Bankdagar före lånedatum. Likvid mot leverans av värdepapper sker genom Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Institut) försorg i VPC-systemet. 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 ränteförfalldag. Information om aktuella priser återfinns för relevanta MTN på Nasdaq Stockholms webbplats www.nasdaqomxnordic.com (informationen på webbplatsen ingår inte i detta Grundprospekt

och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen), eller, om tillämpligt, på hemsidan för annan Reglerad Marknad.

För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospekt, i pappersformat eller elektroniskt media, hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstitutet. Grundprospektet hålls även tillgängligt i prospektregistret på Finansinspektionens webbplats fi.se (informationen på webbplatsen ingår inte i detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen). Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets hemsida.

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, Oslo Börs eller annan reglerad marknad. I Slutliga Villkor angiven marknadsplats 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 av MTN under detta MTN-program till handel på reglerad marknad, såsom kostnader för framtagande av Grundprospekt.

Kostnaden för att inregistrera ett Lån på en reglerad marknad och/eller för att ta upp ett Lån till handel på en reglerad marknad kan påverkas av Nominellt Belopp och löptid och framgår av relevant reglerad marknads vid var tid gällande prislista.

Preskription

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

Tillämplig lag

Svensk lag ska tillämpas vid tolkningen av Allmänna Villkor och tillämpliga Slutliga Villkor. Tvist rörande tolkning och tillämpning ska avgöras vid svensk domstol och Stockholms tingsrätt som första instans.

Rating

Atrium Ljungberg erhöll den 20 februari 2017 en långfristig Baa2-rating, med stabil utsikt från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Den 30 april 2020 erhöles en uppdaterad rapport som bekräftade denna nivå.

Rating är det betyg en låntagare kan erhålla från ett oberoende kreditbedömningsinstitut avseende dess förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Denna förmåga kallas också kreditvärdighet. De tre största kreditbedömningsinstitutet är Moody's (webbplats: www.moody.com), S&P Global Rating (webbplats: www.spglobal.com) och Fitch (webbplats: www.fitchratings.com) (informationen på nämnda webbplatser ingår inte i detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen). En närmare förklaring om innebörden i en viss rating från en av dessa kan erhållas från respektive instituts webbplats. En rating från något av dessa kreditbedömningsinstitut innebär inte en rekommendation om att köpa, sälja eller inneha värdepapper. Det är var och ens skyldighet att inhämta information om aktuell rating då den kan vara föremål för ändring.

Ovanstående kreditvärderingsinstitut är etablerade inom EU innan den 7 juni 2010 och är registrerade under Europaparlamentets och Rådets förordning (EG) nr. 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut.

Informationen om ratingen från Moody's ovan har återgivits korrekt och såvitt Atrium Ljungberg känner till och kan utröna av information som har offentliggjorts av Moody's så har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

RISKFAKTORER

I detta avsnitt beskrivs riskfaktorer som är väsentliga för Bolaget och MTN. Det finns flera faktorer som påverkar och kan komma att påverka Bolagets verksamhet, intäkter, framtida utsikter, finansiella position samt resultat och därigenom Bolagets möjligheter att fullgöra sina betalningsskyldigheter under MTN samt även marknadsvärdet på MTN. Det finns risker både vad gäller omständigheter hänförliga till Bolaget eller branschen och risker förenade med MTN. Nedan beskrivs de riskfaktorer som bedöms vara av särskild betydelse för Bolaget.

Riskfaktorerna är organiserade i olika kategorier där den riskfaktor som bedöms vara mest väsentlig presenteras först i varje kategori och därefter utan särskild rangordning. Om en riskfaktor kan kategoriseras i mer än en kategori presenteras en sådan riskfaktor enbart en gång och då i den mest relevanta kategorin för den aktuella riskfaktorn. Bedömningen av respektive riskfaktor baseras på sannolikheten för dess förekomst och omfattningen av dess förväntade negativa effekter. De riskfaktorer som anges nedan är begränsade till riskfaktorer som är specifika för Bolaget och/eller de aktuella värdepapperen samt väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Risker relaterade till omvärldsfaktorer och marknad

Risker relaterade till konjunktur och marknad

Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd är i huvudsak inriktat mot kontors- och handelsverksamhet på den svenska marknaden. Detta betyder att Bolaget är exponerat mot makroekonomiska faktorer såsom hur den svenska ekonomin utvecklas i stort. En händelse, exempelvis Covid-19-pandemin, som leder till en omfattande och ihållande nedgång i den allmänna konjunkturen med bland annat minskad sysselsättningsgrad som konsekvens kan få en negativ inverkan på Koncernens förmåga att upprätthålla nuvarande lönsamhet. Det allmänna konjunkturläget påverkar flera av de riskfaktorer som presenteras nedan och i synnerhet de riskfaktorer där det hänvisas till konjunkturläget.

Risker relaterade till Bolagets verksamhet

Risker relaterade till fastighetsvärden

Koncernens tillgångar utgörs till största del av förvaltningsfastigheter som ägs av Koncernen. Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick per den 31 mars 2021 till cirka 48 miljarder kronor. Atrium Ljungberg är i stor utsträckning exponerat mot förändringar i fastighetsportföljens marknadsvärde.

Koncernen redovisar sina fastigheter till verkligt värde i redovisningen vilket innebär att en värdeförändring påverkar koncernens resultaträkning. Kassaflödet påverkas dock inte förrän fastigheterna avyttras. Per den 31 december 2020 uppskattade Bolaget att en värdeminskning av Atrium Ljungbergs fastigheter om 10 procent skulle leda till en förändrad soliditet om 5,6 procentenheter och en förändrad belåningsgrad om 4,6 procentenheter.

Marknadsvärdet beräknas utifrån köparens krav på avkastning och de enskilda fastigheternas förväntade driftöverskott. Avkastningskravet bestäms av den riskfria räntan och varje fastighets unika risk. Det förväntade driftöverskottet är det överskott som en potentiell köpare beräknas kunna uppnå. Förutsättningarna för driftöverskottet påverkas även av hur Atrium Ljungberg lyckas förvalta och utveckla sina fastigheter samt hur Bolaget lyckas med en kostnadseffektiv drift. Avkastningskravet och driftnettot, och därigenom indirekt marknadsvärdet, påverkas vidare av omvärldsfaktorer såsom konjunkturläge och variation av utbuds- och efterfrågebalans på den lokala marknaden. En förändring av avkastningskravet och/eller driftnettot kan leda till en nedgång i värdet för Atrium Ljungbergs fastigheter vilket kan komma att ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkter står för en stor del av Koncernens omsättning och per den 31 december 2020 uppgick Bolagets sammanlagda hyresintäkter till 2 344 miljoner kronor vilket motsvarar drygt 90 procent av Bolagets totala intäkter. Atrium Ljungberg tillhandahåller mestadels kommersiella lokaler i form av kontors- och handelsfastigheter, vilka hyrs ut till marknadshyra. Hyresnivån för lediga kontors- och handelslokaler påverkas negativt av en försvagning av konjunkturen. En minskad tillväxt och sysselsättningsgrad kan leda till minskad efterfrågan på lokaler och därmed lägre marknadshyror och ökade vakanser. Det kan även leda till en minskning i värdet på den fastigheten där vakansen uppstår.

Koncernen har cirka 1 500 hyreskontrakt och de tio största hyresgästerna stod för 22 procent av den kontrakterade årshyran per den 31 december 2020. Flera av de största hyresgästerna är kommuner, regioner eller stat. I Atrium Ljungbergs bestånd är hyresavtalen vanligen tre till fem år och avtalen är bundna till konsumentprisindex. En minskning i konsumentprisindex kan leda till lägre hyresintäkter för Bolaget. Hyresförändringar sker när avtalen omförhandlas. Vid en avmattning i konjunkturen är risken för en ökad vakans större för koncernens kontorslokaler än butikslokaler. En lång genomsnittlig avtalstid är en fördel vid sjunkande marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. Om- och avflyttningar medför stora kostnader för lokalanpassningar. Dessa kostnader kan inte alltid kompenseras av höjda hyror.

En förändring i hyresnivåerna med +/- 5 procent skulle per den 31 december 2020 ha haft en resultateffekt om +/- 19 miljoner kronor första året och +/- 113 miljoner kronor långsiktigt. En förändring i uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet skulle per den 31 december 2020 ha haft en resultateffekt om +/- 23 miljoner kronor. Lägre hyresintäkter, högre vakansgrad och högre kostnader för lokalanpassningar skulle således ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och över tid även finansiella ställning.

Risker relaterade till projektinvesteringar och fastighetsutveckling

Atrium Ljungberg arbetar med fastighetsutveckling genom investeringar i egna fastigheter och byggrätter. Vid ny-, om- och tillbyggnationer kan projekten bli dyrare än planerat på grund av felkalkyleringar i planeringsfasen eller ändrade förutsättningar i projekten. Konjunkturläget påverkar även kostnadsutvecklingen. Vissa risker är också förknippade med att komplexiteten i en byggnation kan bli större än förväntat eller att den tekniska standarden blir bristfällig, vilket kan medföra oförutsedda förseningar i arbetet samt ökade kostnader i framtiden.

I samband med nyproduktion och ombyggnationer riskerar Koncernen att inte efterleva de förväntningar hyresgästerna har. Detta kan leda till att färdigställda projekt blir outhyrda och att den beräknade hyresnivån måste sänkas. Outhyrda delar av projekt, lägre hyresnivå än förväntat eller förseningar i projekt skulle ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat.

Risker relaterade till fastighetskostnader

Atrium Ljungbergs fastighetskostnader består till stor del av taxebundna kostnader såsom el, vatten och uppvärmning samt driftkostnader i form av renhållning, bevakning, fastighetsskatt och reparationer. Eventuella vakanser påverkar resultatet, inte endast genom uteblivna hyresintäkter, utan även av kostnader som inte kan debiteras till hyresgäst. Oförutsedda skador och reparationer kan också påverka resultatet negativt. Under 2020 uppgick de direkta fastighetskostnaderna till 779 miljoner kronor. En ökning av fastighetskostnaderna med 5 procent skulle per den 31 december 2020 ha haft en negativ resultateffekt om 39 miljoner kronor.

Atrium Ljungberg innehar 19 fastigheter med tomträtt. Tomträttsavtalen omförhandlas vanligtvis med 10 eller 20 års intervall och i samband med omförhandlingarna kan tomträttsavgälden öka.

Om fastighetskostnaderna och tomträttsavgälden ökar utan att Atrium Ljungberg kompenseras i motsvarande grad kan det således ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Finansiella risker

Risker relaterade till finansiering och räntor

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. Med ränterisk avses risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter, exempelvis i form av ökade räntekostnader för lån. Betydelsen av dessa risker ökar i en lågkonjunktur.

Koncernens löpande verksamhet finansieras av egna medel, upplåning från kreditinstitut samt av lån på kapitalmarknaden. Atrium Ljungberg är beroende av att kunna refinansiera existerande finansiering när dessa upphör samt av att kunna uppta ny finansiering för att möjliggöra investeringar i form av ny-, om- och tillbyggnationer samt eventuella fastighetsförvärv. Koncernens möjligheter att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till finansiering och Koncernens finansiella situation. För det fall Atrium Ljungberg skulle få svårigheter att uppta ny finansiering eller att refinansiera befintliga skulder i den takt de förfaller till betalning, innebär det en risk för en negativ påverkan på Atrium Ljungbergs resultat och finansiella ställning.

Koncernens upplåning från kreditinstitut och kapitalmarknaden är räntebärande och räntekostnader utgör en stor del av Atrium Ljungbergs totala kostnader. Koncernen exponeras därmed för en risk då nivån på marknadsräntor och lånemarginaler kan komma att förändras. Förändras räntenivåerna på ett för Atrium Ljungberg ofördelaktigt sätt får detta en negativ inverkan på Koncernens kassaflöde såväl som på Koncernens resultat och finansiella ställning. Atrium Ljungberg uppskattar att en momentan ökning av marknadsräntan med +/- 100 räntepunkter, beräknat på bokslut per den 31 december 2020, skulle motsvara +/- 41 miljoner kronor i räntekostnader med beaktande av utestående räntederivat.

Likviditetsrisk

Atrium Ljungberg är beroende av tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av Koncernens betalningsåtaganden. Det förekommer avtalade betalningsåtagande i Atrium Ljungbergs verksamhet som exempelvis räntebetalningar, låneomsättningar och projektutgifter. Det kan även förekomma oförutsedda betalningsåtaganden. Atrium Ljungberg ska därför vid var tid ha tillräcklig likviditet för att kunna betala fasta avgifter i tre månader, inklusive räntebetalningar. Om en brist på likviditet hos Atrium Ljungberg skulle uppstå och Koncernen är oförmögen att omsätta finansiella instrument till likvida medel i syfte att förbättra likviditeten, kan den bristen på likviditet komma att ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om Koncernens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker Koncernens fordringar. Bolaget är exponerat för kreditrisk i relation till utestående kund- och hyresfordringar, samt fordringar på banker och andra kreditinstitut avseende likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden. Förluster relaterade till Koncernens motparter uppstår främst om en motpart försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Betydelsen av denna riskfaktor blir större i lågkonjunktur. Det finns en risk att ökade kreditförluster kan komma att ha en negativ inverkan på Koncernens resultat.

Legala och politiska risker

Miljörisk

Enligt Miljöbalken (1998:808) är huvudregeln att den som bedrivit en verksamhet, eller har vidtagit en åtgärd, som har bidragit till en föroreningsskada eller allvarlig miljöskada är skyldig att göra undersökningar och utföra eller bekosta avhjälpan. I andra hand kan fastighetsägaren i vissa fall bli ansvarig. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Koncernen för sanering av förorening för att ställa en fastighet i sådant skick som följer av Miljöbalken. Saneringskostnader kan vara kostsamma och riskerar även att föranleda förseningar i byggnadsprojekt, vilket också kan leda till ökade kostnader för Atrium Ljungberg. Koncernen har inte genomfört någon omfattande utredning kring potentiella föroreningsskador eller allvarliga miljöskador kopplade till Koncernens fastighetsbestånd. Koncernen genomför dock en analys och riskbedömning avseende miljörisken i samband med förvärv av nya fastigheter. Om bolag i Koncernen skulle åläggas ett saneringsansvar skulle det främst leda till ökade kostnader vilket kan komma att ha en negativ inverkan på Koncernens löpande verksamhet och resultat.

Ändrad lagstiftning

Förändring av lagstiftning avseende bolagsskatt, fastighetsskatt och övriga skatter, exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan komma att negativt påverka förutsättningarna för Koncernens verksamhet och resultat. Fastighetsskatten som är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde är helt avhängig av politiska beslut, såsom skattesats och fastställande av taxeringsvärde, vilket Koncernen inte kan påverka. Fastighetsskatten vidaredebiteras på hyresgästerna för uthyrda ytor men skatten för vakanta ytor bär Koncernen själv. Det finns en risk att skattehöjningar kan komma att ha en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning. Bolagets verksamhet är vidare i stor utsträckning påverkad av olika typer av reglering, främst hyres-, förvärvs- och miljörelaterad lagstiftning, reglering och rättspraxis vilken kan komma att ändras i framtiden. Om någon sådan förändring sker kan det komma att ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning över tid.

Risker förenade med värdepapperna

Marknadsrisk och löptidsrisk

Marknadsriskerna varierar beroende på lånekonstruktion och löptid. Förändringar i ränteläget kan komma att påverka värdet på en MTN negativt. MTN ges ut med varierande löptider, dock lägst ett år. Risken i en investering i en MTN ökar ju längre löptid en MTN har. Orsaken till detta är att kreditrisken i ett längre MTN är svårare att överblicka än för en MTN med kortare löptid. Utöver detta ökar även marknadsrisken med en MTN:s löptid då fluktuation i en MTN:s pris blir större för en MTN med längre löptid än en MTN med kort löptid.

Kreditrisk

Fordringshavare har en kreditrisk på Bolaget. Fordringshavarens möjlighet att erhålla betalning under MTN är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden. Om en omständighet inträffar som har en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning kan det påverka möjligheterna för Bolaget att betala de belopp som förfaller i förhållande till MTN.

Risker förenade med gröna MTN

Den externa, ej vinstdrivande, klimatforskningsstiftelsen Cicero har på uppdrag av Atrium Ljungberg gett ett utlåtande avseende Atrium Ljungbergs Green Bonds Framework daterat 17 februari 2017 ("det Gröna Ramverket"). Utlåtandet finns tillgängligt på Bolagets webbplats www.al.se. Informationen på webbplatsen ingår inte i Grundprospektet (såvida inte viss sådan

information införlivas i Grundprospektet genom hänvisning) och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen. Ciceros utlåtande utgör inte en del av detta prospekt och Atrium Ljungberg ansvarar inte för riktigheten eller innehållet i Ciceros utlåtande. Om Atrium Ljungberg inte efterlever det Gröna Ramverket kan Cicero komma att återkalla eller ändra sitt utlåtande avseende det Gröna Ramverket, med effekten att MTN upphör att betraktas som "gröna". En sådan händelse kan innebära en nedgång i marknadsvärde av, och möjligheten att avyttra, MTN.

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

I juni 2020 publicerades Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2020/652 av den 18 juni 2020 ("**Taxonomiförordningen**") om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om en ändring av förordning (EU) 2019/208, vilken utgör ett gemensamt klassificeringssystem som syftar till att underlätta klassificeringen av hållbara investeringar. Taxonomiförordningen medför strängare regler vid bedömningen av hållbara finansiella produkter och aktiviteter. Taxonomiförordningen ska tillämpas från den 1 januari 2022 avseende vissa miljömål och från om med 1 januari 2023 avseende resterande miljömål. Per dagen för detta Grundprospekt råder osäkerhet om hur Taxonomiförordningen fullt ut kommer att påverka utformningen av gröna ramverk och klassificeringen av gröna obligationer. Det finns en risk att klassificeringen av Lån som emitteras som gröna obligationer kommer att påverkas av Taxonomiförordningen. Om Bolaget inte skulle uppfylla de Gröna Villkoren i förhållande till visst Lån eller att ett visst Lån på grund av Taxonomiförordningen upphör att klassificeras som gröna MTN innebär inte det att det föreligger en uppsägningsgrund för Fordringshavare under sådant Lån. Fordringshavare har i sådana fall därmed ingen rätt till förtida återbetalning eller återköp av gröna MTN eller annan kompensation, vilket skapar en risk för att värdet på sådan MTN minskar.

Andrahandsmarknad och likviditet

Det nominella beloppet under detta MTN-program uppgår till lägst EUR 100 000 eller motsvarande värde i SEK eller NOK. Värdepapper med ett högt nominellt belopp kan enbart handlas av större investerare. 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 försämrats. Därför kan det vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja en MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad. Detta gäller särskilt MTN med speciellt anpassad struktur. Det finns en risk att bristande likviditet i marknaden kan komma att ha en negativ effekt på marknadsvärdet för MTN. Vid försäljning av en MTN före löptidens slut tar således investeraren en likviditetsrisk, då priset fastställs av marknaden. Detta innebär att det vid försäljning före förfallodagen finns en risk att marknadsvärdet för investeringen är lägre än det nominella beloppet.

Benchmarkförordningen

Den 1 januari 2018 trädde den s.k. benchmarkförordningen (Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014) i kraft. Benchmarkförordningen reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. Det finns en risk att benchmarkförordningen kan komma att påverka hur EURIBOR och STIBOR ska bestämmas och utvecklas. Detta kan i sin tur kunna leda till exempelvis ökad volatilitet gällande dessa referensräntor. Om detta skulle ske för en referensränta som tillämpas för visst Lån skulle det

kunna få negativa effekter för en Fordringshavare. Benchmarkförordningen kan även medföra ökade administrativa krav och därtill relaterade ökade regulatoriska risker, vilka kan leda till att aktörer inte längre kommer vilja medverka vid bestämning av referensräntor, eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras. Om EURIBOR eller STIBOR skulle upphöra att publiceras kommer en ersättningsreferensränta att behöva bestämmas i enlighet med punkt 12 i de Allmänna Villkoren. Utfallet av ett sådant beslut kan inte bestämmas i förväg och det kan inte uteslutas att fordringshavarmötet fattar ett beslut som är negativt för en Fordringshavare. En ändring av de Allmänna Villkoren utgör i sig en risk för att värdet på en MTN förändras negativt för en Fordringshavare.

Risker förenade med vissa räntekonstruktioner av värdepapperna

MTN med rörlig ränta

För MTN som löper med rörlig ränta innebär generellt en sänkning av den allmänna räntenivån att avkastningen på MTN kan minska. Investeringar i MTN med rörlig ränta kan vara utsatta för snabba och stora ränteförändringar. Risk föreligger att Räntebasen faller till en lägre nivå under MTN:s löptid varpå räntan för MTN minskar eller blir noll.

MTN med fast ränta

Investeringar i MTN med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet för MTN kan påverkas negativt vid förändringar av den allmänna räntenivån. Generellt innebär en höjning av den allmänna räntenivån att MTN kan minska i värde.

MTN som emitteras med nollkupongskonstruktion

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

Risker relaterade till säkerhet och prioritet

MTN är strukturellt efterställda borgenärer till övriga företag i Koncernen

Koncernens verksamhet bedrivs huvudsakligen genom Bolagets dotterföretag som är fastighetsägande företag. Bolaget är därmed beroende av dotterföretagen för att Bolaget ska kunna erlagga betalningar under MTN och i övrigt uppfylla sina åtaganden under MTN.

Fordringshavare är strukturellt efterställda borgenärer i Bolagets dotterföretag och dotterföretagen kommer att ha skulder till andra borgenärer. Det innebär att om ett dotterföretag blir föremål för företagsrekonstruktion, likvidation eller konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar mot aktuellt dotterföretag innan Bolaget, i egenskap av direkt eller indirekt aktie- eller andelsägare i dotterföretaget, har rätt till utbetalning av eventuellt överskott som kan användas till betalning till Fordringshavare.

Företagsrekonstruktion, likvidation eller konkurs i ett dotterföretag kan komma att påverka Bolagets finansiella ställning negativt och kan ha en negativ inverkan på Bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavarna.

Värdepapperets prioritetsnivå vid konkursförfaranden m.m.

Bolaget finansierar en del av sin verksamhet med banklån med pantsättning av vissa tillgångar. Sådan säkerställd bankfinansiering uppgick till 14 procent av de totala tillgångarna per den 31 mars 2021. Av de räntebärande skulderna är 7 398 mkr säkerställda (indirekt) med pantbrev i

fastighet och 13 040 mkr är icke säkerställda. En fordran förenad med en pantsättning utgör en prioriterad fordran på låntagaren. MTN utgör en oprioriterad förpliktelse för Bolaget som inte vid någon tid garanteras eller kommer att garanteras av något av Bolagets dotterföretag. Det innebär att en Fordringshavare, i händelse av Bolagets likvidation eller konkurs erhåller betalning först efter det att säkerställda borgenärer fått fullt betalt. Avseende företagsrekonstruktion innebär det att en Fordringshavare kan komma att omfattas av ett offentligt ackord till skillnad från säkerställda Fordringshavare.

MTN är icke-säkerställd och Bolaget får ställa säkerhet för annan skuld samt uppta ny skuld

I MTN-programmet åtar sig Bolaget att inte ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet för Marknadslån utgivna av Bolaget. Bolaget ska tillse att inte heller dotterföretag ställer sådan säkerhet. Bolaget (och dess dotterföretag) får dock ställa säkerhet för annan skuld som inte är Marknadslån. Atrium Ljungberg kan komma att ta upp ny skuld i form av banklån eller andra lån. Det innebär att det finns risk för att Bolaget upptar skuld eller ställer säkerhet för skuld vilket kan innebära att även de nytillkomna borgenärernas rättigheter kan komma att prioriteras före Fordringshavares fordran. Borgenärer med säkerheter i Bolagets tillgångar har rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. Fordringshavare har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av t.ex. Bolagets konkurs.

PRODUKTBESKRIVNING

Nedan följer en beskrivning och exempel av vanliga konstruktioner och termer som förekommer vid utgivande av Lån under detta program. Konstruktionen för varje MTN framgår av Slutliga Villkor och ska gälla tillsammans med för MTN-programmet gällande Allmänna Villkor.

Räntekonstruktioner

Lån under MTN-programmet kan löpa med fast ränta, rörlig ränta eller utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion).

Den aktuella räntekonstruktionen för specifikt MTN specificeras i dess Slutliga Villkor. Under MTN-programmet finns möjlighet att i enlighet med Allmänna Villkor punkt 6 utge MTN med olika räntekonstruktioner och dessa specificeras då i det för aktuellt MTN tillhörande Slutliga Villkor. MTN emitteras med någon av nedan beskrivna räntekonstruktioner.

Lån med fast ränta

Om Lånet är specificerat som Lån med fast ränta i SEK eller EUR ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

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

Ränta som upplupit under en Rän-teperiod er-läggs i efterskott på respektive Rän-teförfal-lodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor.

Lån med rörlig ränta - FRN (Floating Rate Notes)

Om Lånet är specificerat som Lån med rörlig ränta i SEK eller EUR ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Rän-teperiod beräknas periodvis och utgörs av Rän-tebasen med tillägg av Rän-tebas-marginalen för samma period.

Om Lånet är specificerat som Lån med rörlig ränta i NOK ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Rän-teperiod beräknas periodvis och utgörs av Rän-tebasen med tillägg av Rän-tebas-marginalen för samma period.

Rän-tebas för rörlig ränta

Avser den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor.

För Lån i SEK är STIBOR referensränta. På dagen för detta Grundprospekt är inte administratören av STIBOR (Swedish Financial Benchmark Facility AB) inkluderad i ESMA:s register över administratörer i enlighet med artikel 36 i Europaparlamentets och Rådets Förordning (EU) 2016/1011 (den s.k. benchmarkförordningen).

För Lån i EUR är EURIBOR referensränta. På dagen för detta Grundprospekt är administratören av EURIBOR (European Money Markets Institute) inkluderad i ESMA:s register över administratörer i enlighet med artikel 36 i Europaparlamentets och Rådets Förordning (EU) 2016/1011 (den s.k. benchmarkförordningen).

För Lån i NOK är NIBOR referensränta. På dagen för detta Grundprospekt är inte administratören av NIBOR (Norske Finansielle Referenser) inkluderad i ESMA:s register över administratörer i enlighet med artikel 36 i Europaparlamentets och Rådets Förordning (EU) 2016/1011 (den s.k. benchmarkförordningen).

Med STIBOR avses:

1. den årliga räntesats som beräknas och distribueras av Swedish Financial Benchmark Facility (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) och omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Reuters sida STIBOR=Q (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden, eller
2. om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten 1., medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av de årliga räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränzteperioden, eller
3. om ingen räntesats anges enligt punkten 1. och endast en eller ingen kvotering ges under punkten 2., den årliga räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränzteperioden.

Med EURIBOR avses:

1. den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Refinitivs sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden, eller
2. om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten 1., medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den årliga räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för den relevanta Ränzteperioden, eller
3. om ingen räntesats anges enligt punkten 1. och endast en eller ingen kvotering ges under punkten 2., den årliga räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränzteperioden.

Med NIBOR avses:

1. den årliga räntesats som omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag anges på Refinitivs sida NIBR (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden, eller
2. om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten 1., medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den årliga räntesats som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100 000 000 för den relevanta Ränzteperioden, eller
3. om ingen räntesats anges enligt punkten 1. och endast en eller ingen kvotering ges under punkten 2., den årliga räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor för den relevanta Ränzteperioden.

Lån utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion)

Om Lånet är specificerat som Lån utan ränta ska Lånet löpa utan ränta dvs. MTN säljs till en kurs understigande Nominellt Belopp där avkastningen erhålls på Återbetalningsdagen i och med återbetalningen av det Nominella Beloppet.

Dagberäkning av ränteperiod

"30/360" innebär att man utgår från att året består av 360 dagar som i sin tur fördelas på 12 månader om vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden.

"Faktiskt/360" innebär det faktiska antalet dagar i ränteperioden delat med 360.

Återbetalning av kapitalbelopp och ränta

MTN förfaller till betalning med dess Nominella Belopp på relevant Återbetalningsdag. Ränta (om aktuell) erläggs på aktuell Ränteförfallodag. Betalning av Nominellt Belopp ska ske i den valuta i vilket MTN emitterats och ränta ska betalas i samma valuta, i båda fallen till den som är Fordringshavare på femte Bankdagen före respektive förfallodag eller på den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.

Infaller förfallodag för MTN med fast ränta på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först följande Bankdag. Ränta utgår då endast till och med förfallodagen.

Infaller förfallodag för MTN med rörlig ränta på dag som inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen istället skall anses vara föregående Bankdag.

Avstämningsdag för MTN denominerade i NOK ska vara tre Bankdagar före förfallodag för kapitalbelopp och fjortonde kalenderdagen före förfall av ränta, eller annan dag som generellt tillämpas på den norska obligationsmarknaden.

MTN med förtida lösenmöjlighet

Rätt till förtida inlösen av MTN föreligger om a) B-aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på den reglerade marknaden vid Nasdaq Stockholm, eller b) någon fysisk eller juridisk person (ensam eller tillsammans med någon som är närstående enligt 5 § lagen (2002:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden) annan än Familjen Holmström, Familjen Ljungberg eller Konsumentföreningen Stockholm direkt och eller indirekt förvärvar aktier representerande mer än 50 procent av aktiekapitalet eller rösterna i Bolaget.

ALLMÄNNA VILLKOR

för lån upptagna under Atrium Ljungberg AB (publ):s svenska MTN-program

Följande allmänna villkor ("**Allmänna Villkor**") ska gälla för lån som Atrium Ljungberg AB (publ) (org. nr. 556175-7047) ("**Bolaget**") emitterar på kapitalmarknaden efter den 2 juli 2018 under avtal som ingåtts den 25 oktober 2013 såsom ändrats och bekräftats därefter genom tilläggsavtal mellan Bolaget och Svenska Handelsbanken AB (publ) samt Nordea Bank Abp¹, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) om Medium Term Note-program ("**MTN-programmet**"), med varierande löptider, dock lägst ett år, så kallade Medium Term Notes (MTN).

Genom ett issuing and paying agent-avtal ("**IPA-avtalet**") har Bolaget och Handelsbanken NUF ("**IPA**"), såsom issuing and paying agent, den 2 juli 2018 ingått avtal där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt lov av 5. juli 2002 nr. 64 om registrering av finansielle instrumenter ("**Verdipapirregisterloven**") kapitel 2, registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i NOK.

1 DEFINITIONER

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

"**Administrerande Institut**" är enligt Slutliga Villkor

- (a) 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
- (b) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.

"**Avstämningsdag**" är

- (a) i förhållande till Euroclear Sweden, den femte Bankdagen (såsom definierad i paragraf a) i sådan definition) 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) dagen för avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag, och
- (b) i förhållande till VPS, den tredje Bankdagen (såsom definierad i paragraf b) i sådan definition) före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning (förutom räntebetalning) ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag; och den fjortonde dagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) förfallodag för ränta enligt Lånevillkoren.

"**Bankdag**" är

- (a) avseende MTN emitterad i SEK eller EUR 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; eller

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

- (b) avseende MTN emitterad i NOK, dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag i Norge eller som beträffande betalning av skuldebrev är dag då norska centralbankens avvecklingssystem är öppet.

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

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

"Emissionsinstitut" är Nordea Bank Abp², Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ), samt varje annat emissionsinstitut som av relevant VP-central erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i enlighet med lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller Verdipapirregisterloven och som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

"EURIBOR" är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den årliga räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10.000.000 för den relevanta Ränzteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den årliga räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränzteperioden.

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

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

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

"Familjen Holmström" är Birgitta Holmström, 401007-0185, tillsammans med make, barn, barnbarn och bolag kontrollerade av någon av dessa.

"Familjen Ljungberg" är Åke Ljungberg, 471002-0316, tillsammans med barn, barnbarn och bolag kontrollerade av någon av dessa.

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

² Genom fusion per den 1 oktober 2018 uppgick Nordea Bank AB (publ) i Nordea Bank Abp.

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

"Justerat Lånebelopp" är Lånebeloppet med avdrag för MTN som ägs av ett Koncernföretag, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av sådan MTN eller ej.

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

"Koncernföretag" är varje juridisk person som från tid till annan ingår i Koncernen.

"Konsumentföreningen Stockholm" är Konsumentföreningen i Stockholm med omnejd ekonomisk förening (org. nr 702002-1445).

"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 eller Verdipapirregisterloven och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.

"Ledarbank" är Svenska Handelsbanken AB (publ) eller annat Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll.

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

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

"Lånebelopp" är, enligt Slutliga Villkor, det sammanlagda utestående Nominella Beloppet av MTN avseende visst Lån, men minskat med eventuellt återbetalt belopp.

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

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

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

"NIBOR" är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag anges på Reuters sida NIBR (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den årliga räntesats som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100.000.000 för den relevanta Ränteperioden; eller

- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den årliga räntesats som enligt Administrerande Institutets skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor för den relevanta Ränfteperioden.

”**Nominellt Belopp**” är det belopp för varje MTN som anges i Slutliga Villkor.

”**Referensbanker**” är Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp, filial Sverige³, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institutet.

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

”**Slutliga Villkor**” är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med Bilaga 1 (Mall för Slutliga Villkor) (med de tillägg och ändringar som från tid till annan kan komma att göras).

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

”**STIBOR**” är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränfteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränfteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av de årliga räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institutet på dennes begäran för depositioner av SEK 100.000.000 för den relevanta Ränfteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den årliga räntesats som enligt Administrerande Institutets skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränfteperioden.

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

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

”**VP-central**” den värdepapperscentral till vilken MTN är ansluten och anges i Slutliga Villkor och är Euroclear Sweden avseende MTN emitterad i SEK eller EUR och VPS avseende MTN emitterad i NOK.

”**VP-konto**” är det värdepapperskonto hos relevant VP-central 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.

”**VPS**” är Verdipapirsentralen ASA, Postboks 4, 0051 Oslo.

”**Väsentligt Koncernföretag**” är ett Koncernföretag, vars tillgångar överstiger två (2) procent av Koncernens totala tillgångar enligt Bolagets senaste konsoliderade årsredovisning som publicerats offentligt.

³ Efter fusion mellan Nordea Bank AB (publ) och Nordea Bank Abp per den 1 oktober 2018; Nordea Bank Abp, filial Sverige.

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

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

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

2 UPPTAGANDE AV LÅN

- 2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i Svenska Kronor, Euro eller Norska Kronor med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare.
- 2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.3 Bolaget åtar sig att göra betalningar avseende utgivna MTN och även i övrigt följa Lånevillkoren för de Lån som tas upp under detta MTN-program.
- 2.4 Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.

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 Utgivning, clearing, avveckling och registerhållning av MTN (i) i SEK och EUR hanteras av Euroclear Sweden såsom VP-central, och (ii) i NOK hanteras av VPS såsom VP-central.
- 3.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.
- 3.4 Administrerande Institut har rätt att erhålla information från relevant VP-central om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med avsnitt 11 (*Uppsägning av lån*) och avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*). Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.

4 RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE

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

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

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

5 BETALNINGAR

- 5.1 Betalning av Nominellt Belopp och i förekommande fall ränta ska ske i den Valuta i vilken Lånet upptagits.
- 5.2 Betalningar avseende MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos relevant VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 5.3 Bolaget har uppdragit åt IPA att via VPS ombesörja betalningar av ränta och återbetalning av kapitalbelopp för MTN emitterade i NOK och IPA har åtagit sig detta uppdrag under förutsättning att Bolaget tillhandahåller IPA erforderliga medel härför.
- 5.4 Bolaget åtar sig att tillse, så länge någon MTN emitterad i NOK via VPS är utestående, att betalning av ränta eller återbetalning av MTN kan ske hos IPA enligt bestämmelserna i IPA-avtalet, Allmänna Villkor och de av VPS vid var tid tillämpade reglerna för registerföring clearing och avveckling.
- 5.5 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom relevant VP-centrals försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder relevant VP-central beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren på dennes hos relevant VP-central på Avstämningsdagen registrerade adress.
- 5.6 Skulle relevant VP-central 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 genom relevant VP-centrals försorg så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 5.7 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom relevant VP-central på grund av hinder för relevant VP-central ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7.2.
- 5.8 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget respektive relevant VP-central likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive relevant VP-central hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

6 RÄNTA

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

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

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

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges Slutliga Villkor.

(b) Rörlig Ränta (FRN)

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

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av IPA på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginale för samma period.

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

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutlig Villkor.

(c) Nollkupongslån

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

6.3 Ränta beräknas och utgår till och med (inklusive) Ränteförfallodagen för Lån i SEK eller EUR och för Lån i NOK till (exklusive) Ränteförfallodagen.

6.4 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag.

6.5 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Rörlig Ränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag.

7 DRÖJSMÅLSRÄNTA

7.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i SEK, NIBOR för MTN

utgivna i NOK respektive EURIBOR för MTN utgivna i EUR under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR, NIBOR respektive EURIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilket dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 7.1 för Lån som löper med ränta ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.

- 7.2 Beror dröjsmålet på hinder för Emissionsinstituten eller relevant VP-central utgår dröjsmålsränta efter en räntesats motsvarande (i) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga eller (ii) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR, NIBOR respektive EURIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR, NIBOR respektive EURIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar).

8 ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP

- 8.1 Lån förfaller till betalning med dess Nominella Belopp enligt relevanta Slutliga Villkor, på Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag.
- 8.2 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 ÅTERKÖP VID ÄGARFÖRÄNDRING

- 9.1 Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om:
- (a) B-aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på den reglerade marknaden vid Nasdaq Stockholm AB; eller
 - (b) någon fysisk eller juridisk person (ensam eller tillsammans med någon som är närstående enligt 5 § lagen (2002:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden) annan än Familjen Holmström, Familjen Ljungberg eller Konsumentföreningen Stockholm direkt och eller indirekt förvärvar aktier representerande mer än 50 procent av aktiekapitalet eller rösterna i Bolaget
- 9.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 9.1 meddela Fordringshavarna om detta genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.
- 9.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast 20 och senast 60 Bankdagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 9.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.
- 9.4 Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta MTN på Återköpsdagen till ett pris per MTN som skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen, tillsammans med upplupen ränta (om någon). För MTN som är Nollkupongslån ska istället ett belopp per MTN beräknat i enlighet med punkt 11.4 erläggas.
- 9.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget senast trettio (30) Bankdagar före Återköpsdagen.

10 SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

10.1 Status

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

10.2 Bolagets verksamhet och anläggningstillgångar

Bolaget ska (i) inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet såsom den bedrivs på dagen för dessa Allmänna Villkor, och (ii) inte avyttra eller på annat sätt avhända sig anläggningstillgång om sådan handling på ett väsentligt negativt sätt påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavarna.

10.3 Säkerställande av andra marknadslån

Bolaget ska:

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

10.4 Upptagande till handel på reglerad marknad

För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad åtar sig Bolaget att ansöka om detta vid 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.

10.5 Tillhandahållande av lånevillkor

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

10.6 Säkerställande av betalning för MTN

Bolagets åtaganden enligt detta avsnitt 10 ska helt eller delvis upphöra om betryggande säkerhet ställs för betalning av MTN och sådant upphörande av åtaganden beslutats vid Fordringshavarmöte.

11 UPPSÄGNING AV LÅN

- 11.1 Administrerande Institut ska (i) om så begärs skriftligen av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under

relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av relevant VP-central förda avstämningsregistret 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 en tiondel 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 (såsom tillämpligt) beslutar, om:

- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet:
 - (i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
 - (ii) inte varar längre än tre (3) Bankdagar;
- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan eller i punkten "Gröna Obligationer" i Slutliga Villkor inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån, under förutsättning att, om rättelse är möjlig, Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom femton (15) Bankdagar;
- (c) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernföretag inte i rätt tid 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 varat i minst femton (15) Bankdagar, under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 25.000.000, eller motsvarande belopp i andra valutor;
- (d) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernföretag inte inom femton (15) Bankdagar efter den dag då Bolaget eller ett Väsentligt Koncernföretag (som tillämpligt) mottagit berättigat skriftligt 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 25.000.000, eller motsvarande belopp i andra valutor;
- (e) anläggningstillgång som ägs av Bolaget eller ett Väsentligt Koncernföretag blir föremål för utmätning och sådan utmätning inte undanröjs inom trettio (30) Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet;
- (f) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernföretag inställer sina betalningar;
- (g) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion;
- (h) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernföretag försätts i konkurs;
- (i) Beslut fattas att Bolaget eller ett Koncernföretag skall träda i likvidation såvida inte, beträffande Koncernföretag, likvidationen är frivillig; eller
- (j) Bolagets eller Koncernföretags styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget och/eller Koncernföretag skall uppgå i annat, nytt eller existerande bolag (beträffande Koncernföretag - i bolag utanför Koncernen).

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

- 11.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 11.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 11.1.
- 11.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 11.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet, oavsett faktisk vetskap, anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 11.1 föreligger.
- 11.4 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 11.1 ska:
- (a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och
 - (b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms enligt följande formel per dagen för uppsägningen av Lånet:

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

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

t = återstående löptid för aktuellt Lån, uttryckt i Dagberäkningsmetoden Faktisk/360.

12 FORDRINGSHAVARMÖTE

- 12.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av relevant VP-central förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än en tiondel 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 och Bolaget inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från 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 nämnt 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. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.
- 12.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 12.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.
- 12.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 4 (*Rätt att agera för Fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp. Administrerande Institut ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av relevant VP-central förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.
- 12.8 Vid Fordringshavarmöte äger Fordringshavare och Administrerande Institut, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Administrerande Institut.
- 12.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 90 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Lånebelopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
 - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12;
 - (c) gäldenärsbyte; och
 - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 12.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än femtio (50) procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket

Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avståenden av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 13 (*Ändringar av villkor m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.

- 12.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst femtio (50) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.9 och avseende övriga ärenden tjugo (20) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).
- 12.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 12.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 12.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut fattas i de ärenden för vilka beslutsförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte.
- 12.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 12.14 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.
- 12.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 12.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har röstat för ett beslut ska inte vara ansvarig för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 12.17 På Administrerande Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger sammanlagt belopp för samtliga MTN som ägs av Koncernföretag på sådan Bankdag som anges i punkt 12.1 samt relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av MTN. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av ett Koncernföretag.
- 12.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

13 ÄNDRING AV VILLKOR M. M.

- 13.1 Bolaget och Emissionsinstituten får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.

- 13.2 Bolaget och Administrerande Institut får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 13.3 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 13.1 till 13.2 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 13.4 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 13.5 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 relevant VP-central (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 10.5.
- 13.6 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 13 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 10.5.

14 PRESKRPTION

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

15 MEDDELANDEN

- 15.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos relevant VP-central på Avstämningsdagen före avsändandet. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.
- 15.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 15.3 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.
- 15.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

16 BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.

- 16.1 I fråga om de på Emissionsinstituten ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande Emissionsinstitut själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 16.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.

- 16.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 16.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 16.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
- 17 TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**
- 17.1 Svensk rätt ska tillämpas på Lånevillkoren och samtliga icke kontraktuella förpliktelser som uppkommer i samband med tillämpning av Lånevillkoren.
- 17.2 Tvist ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Stockholm den 2 juli 2018

Atrium Ljungberg AB (publ)

BILAGA 1

MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

SLUTLIGA VILLKOR

för lån nr [●]

under Atrium Ljungberg AB (publ) ("Bolaget")

svenska MTN-program

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den 2 juli 2018 för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. Allmänna Villkor för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 16 juni 2021 jämte från tid till annan publicerade tillägg som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 23 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("Förordningen") och godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Förordningen ("Grundprospektet") för MTN-programmet. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats enligt Förordningen. Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, dess tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och dess tilläggsprospekt. Grundprospektet samt tilläggsprospekt finns att tillgå på Bolagets hemsida al.se.

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

ALLMÄNT

1.	Lånenummer:	[●]
	(i) Tranche nummer:	[●]
2.	Lånebelopp:	
	(i) för Lånet:	[●]
	(ii) för tranche [●]:	[●]
	[(iii) för tranche [●] (ange tidigare trancher):	[●]
3.	Pris per MTN:	[●] % av Nominellt Belopp[plus upplupen ränta från och med [infoga datum] om tillämpligt]
4.	Valuta:	[SEK/EUR/NOK]
5.	Nominellt Belopp:	[SEK/EUR/NOK] [●] (Lägst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK eller NOK)
6.	Lånedatum:	[●]

7.	Startdag för Ränteberäkning:	[Lånedatum/[●]]
8.	Likviddag:	[Lånedatum/[●]]
9.	Återbetalningsdag:	[●]
10.	Räntekonstruktion:	[Fast Ränta] [Floating Rate (FRN)] [Nollkupongslån]
11.	Belopp på vilken ränta ska beräknas:	[Nominellt Belopp/[●]]

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

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

		[STIBOR/EURIBOR/NIBOR] och [●]- månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR].]
	(ii) Räntebasmarginal:	[+/-][●] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[●]]
	(iii) Räntebestämningdag:	[Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [●]
	(iv) Ränteperiod:	[SEK/EUR: Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag] [NOK: Tiden från och med den [●] till den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag].
	(v) Ränteförfallodag(ar):	Sista dagen i varje Ränteperiod, [den [●], den [●], den [●] och den [●],] första gången den [●] och sista gången [den [●]/på Återbetalningsdagen].
	(vi) Dagberäkningsmetod:	[[30/360]/[Faktiskt/360]]
	(vii) Riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktor med rubrik "MTN med rörlig ränta" i Grundprospektet.
14.	Nollkupongslån:	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i>
	(i) Villkor för Nollkupongslån:	[●]
	(ii) Riskfaktor:	I enlighet med riskfaktor med rubrik "MTN som emitteras med nollkupongskonstruktion" i Grundprospektet.

ÅTERBETALNING

15.	Belopp till vilket MTN ska återbetalas på Återbetalningsdagen:	[●] % av [Nominellt Belopp/[●]]
------------	---	---------------------------------

ÖVRIGT

16.	Gröna Obligationer:	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(Om tillämpligt, specificera nedan)</i> Gröna Villkor daterade [●] gäller för detta Lån.
------------	----------------------------	---

	(i) Riskfaktorer:	[I enlighet med riskfaktorn med rubrik "Risker förenade med Gröna MTN" i Grundprospektet.]
17.	Upptagande till handel på Reglerad Marknad:	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i>
	(i) Reglerad Marknad:	[Nasdaq Stockholm/Oslo Börs/Specificera annan Reglerad Marknad]
	(ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagande till handel:	[•]
	(iii) Totalvolym av värdepapper som tas upp till handel:	[•]
	(iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel:	[•]
18.	Intressen:	[Specificera/Ej tillämpligt] <i>(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas)</i>
19.	Kreditbetyg för Lån:	[Specificera/Ej tillämpligt]
20.	Beslut till grund för upptagande av emissionen:	[Ej tillämpligt/Beslut avseende detta Lån fattades den [infoga datum]/ Specificera] <i>(Om beslut avseende emissioner under MTN-programmet är beskrivet i Grundprospektet och denna emission är täckt av sådant beslut ska "Ej tillämpligt" användas)</i>
21.	Information från tredje part:	[Information i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje man har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje man, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.] [Ej tillämpligt]
22.	Utgivande Institut:	
	(i) för tranche [•]:	[[Svenska Handelsbanken AB (publ)],[Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)],[Swedbank AB (publ)],[Nordea Bank Abp]/[•]]

	[(ii) för tranche [•] (ange tidigare trancher):]	[[Svenska Handelsbanken AB (publ)],[Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)],[Swedbank AB (publ)],[Nordea Bank Abp]/[•]]
23.	Administrerande Institut:	[[Svenska Handelsbanken AB (publ)],[Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)],[Swedbank AB (publ)],[Nordea Bank Abp]/[•]]
24.	Uppskattat tillfört nettobelopp:	[Nettobeloppet utgörs av Nominellt Belopp minus eventuella kostnader som åläggs Bolaget i samband med Lånet]/[Specificera]
25.	Användning av tillförda medel:	[Allmän finansiering av verksamhet]/[I enlighet med de Gröna Villkoren som följer av punkten 16]/[Specificera]
26.	Betalnings- och depåombud (IPA)	[Endast tillämpligt om NOK: Handelsbanken NUF, adress [•]]/[Ej tillämpligt]
27.	VP-central:	[SEK/EUR: Euroclear Sweden] [NOK: Verdipapirsentralen ASA]
28.	ISIN:	SE[•]/NO[•]

Bolaget bekräftar 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 Grundprospekt som skulle kunna påverka marknads uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Stockholm den [•]

ATRIUM LJUNGBERG AB (publ)

INFORMATION OM ATRIUM LJUNGBERG

Bolaget

Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Atrium Ljungberg AB (publ) (org. nr. 556175–7047). Bolaget, som bildades i Sverige, är ett hos Bolagsverket registrerat publikt aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 5493001NNP6HM67OVU09. Bolagets styrelse har sitt säte i Nacka. Bolaget bildades 30 januari 1973 och bör noterades 1994. Bolaget ska bedriva byggnadsrörelse, äga och förvalta fast egendom eller tomträtt samt värdepapper, idka handel med fastigheter samt driva annan med ovanstående ändamål förenlig verksamhet.

Per 31 mars 2021 bestod Atrium Ljungbergs fastighetsbestånd av 77 fastigheter som finns i Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Beståndet, med framförallt kontors- och handelsfastigheter, utgörs av moderna och attraktiva fastigheter med en uthyrbar area om 1 089 000 kvm. per 31 mars 2021.

Atrium Ljungbergs adress är Smedjegatan 2c i Nacka och Bolagets telefonnummer är 08-615 89 00. Bolaget webbplats är www.al.se. Informationen på webbplatsen ingår inte i Grundprospektet (såvida inte viss sådan information införlivas i Grundprospektet genom hänvisning) och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

HISTORIK

Atrium Ljungberg bildades i oktober 2006 genom ett samgående mellan LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter. De båda sammanslagna bolagen har var för sig en lång och gedigen historia.

LjungbergGruppen har sitt ursprung i den bygg- och fastighetsrörelse som byggmästare Tage Ljungberg startade 1946 och bör noterades 1994. Bolagets största ägare var familjen Ljungberg och familjen Holmström. LjungbergGruppens inriktning var att förvärva utvecklingsbara fastigheter och driva projekt från idéstadiet genom utveckling, byggnation och uthyrning till ett långsiktigt ägande.

Atrium Fastigheter har sin bakgrund av att Konsumentföreningen Stockholm, Konsumentkooperationens pensionsstiftelse och Konsumentkooperationens pensionskassa 1999 samlade sina gemensamma fastigheter i bolaget Atrium Fastigheter. Atrium Fastigheter var ett av de ledande bolagen inom handelsfastigheter i Sverige med djup kunskap inom förvaltning av framför allt detaljhandelsfastigheter.

AFFÄRSIDÉ, VISION OCH MÅL

Affärsidé

Genom långsiktigt ägande, utveckling, och förvaltning erbjuder vi våra kunder attraktiva stadsmiljöer för kontor, handel och bostäder på starka delmarknader. Med egen kompetens och helhetsperspektiv adderar vi mervärde för våra kunder och samarbetspartners, och skapar värdetillväxt i Bolaget.

Vision

Visionen är att "alla vill leva i vår stad". Vår stad är en plats där allt man behöver och önskar sig ligger vägg i vägg. Här möts en mängd verksamheter som skapar spännande stadsmiljöer där alla människor väljer att vara. Här kan man arbeta, shoppa, göra affärer, bo, studera, umgås och underhållas – allt som ingår i livet. Våra platser har en själ och här ska alla trivas. Där människor väljer att leva – där lever också staden.

Mål

Atrium Ljungbergs verksamhet är fokuserad på tillväxt i driftnettot. Tillsammans med en stabil kapitalstruktur ger det förutsättningar för en god värdetillväxt. Bolagets mål kan delas in i tre kategorier:

Lönsamhet och tillväxt

- Avkastning på eget kapital om 10 procent per år över tid.
- Investering i egna projekt ska ske med 2 mdkr per år. Detta mål höjdes i februari 2019 till 2 mdkr. Målsättningen är en projektvinst för ny- och tillbyggnadsprojekt om 20 procent.
- Utdelningen ska motsvara minst 50 procent av resultat före värdeförändringar, efter nominell skatt.

Långsiktig stabilitet

- Belåningsgrad om maximalt 45 procent.
- Rättetäckningsgraden ska vara lägst 2,0 ggr.

Hållbart företagande

- Vid utgången av år 2021 ska 100 procent av våra fastigheter vara miljöcertifierade (undantaget projektfastigheter och fastigheter förvärvade de senaste två åren).
- Mellan åren 2014 och utgången av år 2021 ska energianvändningen per kvadratmeter minska med 30 procent.
- Vid utgången av år 2021 ska andelen gröna hyresavtal uppgå till 50 procent av kontrakterad årshyra.
- 2021 ska vi vara en av Sveriges bästa arbetsplatser, som en del i att ha hållbara medarbetare.

Atrium Ljungbergs strategi för att uppnå målen är:

Bolaget ska fokusera på att utveckla attraktiva stadsmiljöer för kontor och handel kompletterat med bostäder, kultur, service och utbildning.

Bolaget ska utveckla och förädla fastigheter och byggrätter.

Bolaget ska finnas på starka delmarknader i storstadsregioner där det finns förutsättningar för långsiktig befolkningstillväxt.

Bolaget ska vara en betydande aktör med stora och sammanhållna enheter på varje delmarknad.

Bolaget ska ha fokus på kunderna i allt som görs. Samarbetet med kunder, leverantörer, kommuner och andra intressenter ska vara nära, långsiktigt, stabilt och engagerat. Genom förtroendefulla relationer och samverkan hittas innovativa lösningar och tillsammans skapas långsiktigt hållbara och attraktiva miljöer.

Bolaget ska leda och driva hela affärsprocessen i egen regi och med egen kompetens och därigenom tillgodose kundernas intressen och skapa värdetillväxt över tid.

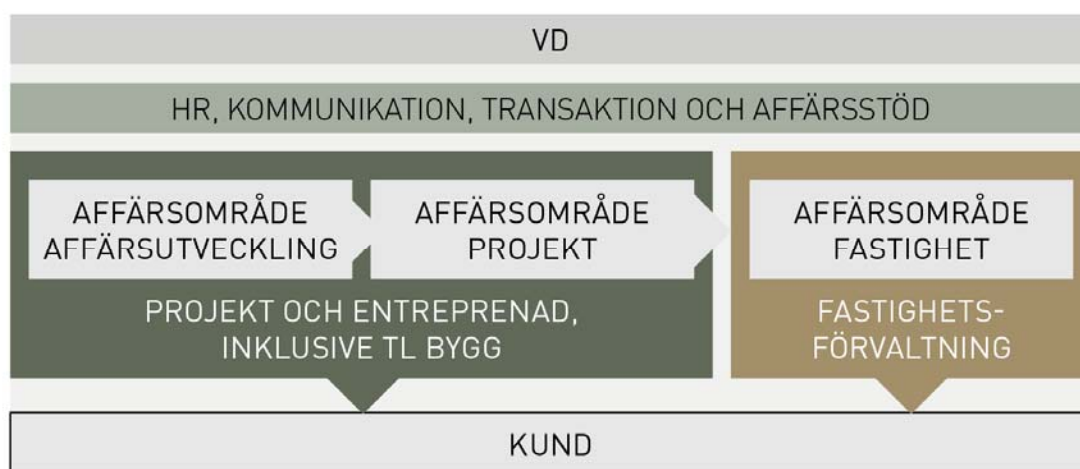
Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsstrategin och en viktig del av erbjudandet. Bolagets egen och dess kunders resurseffektivitet förbättras.

Bolaget ska ha engagerade medarbetare som brinner för det de gör. Bolagets grundvärderingar; långsiktighet, samverkan, pålitlighet och innovativt tänkande ska vara väl förankrade.

Segment och affärsområden

Verksamheten är indelad i två grenar: fastighetsförvaltning och projekt- och entreprenadverksamhet. Förvaltningen av våra fastigheter och områden sker lokalt med egna medarbetare på plats och är indelad i marknadsområden utifrån geografi. Förutom huvudkontor i Sickla i Nacka kommun finns ett tiotal lokalkontor.

Projekt- och entreprenadverksamheten innefattar affärsutveckling, projekt samt dotterbolaget TL Bygg. Affärsområdet transaktion och etablering identifierar och genomför nya förvärv inom ramen för strategin, ansvarar för nykundsbearbetning, uthyrning av lokaler för handel och kontor samt bostadsförsäljning. Våra stödfunktioner är indelade i HR och affärsstöd. Inom affärsstöd ingår funktioner som ekonomi, finans, investor relations (IR), kommunikation, hållbarhet och digital utveckling, IT-stöd, inköp, juridik och hyresavdelning.



Kreditbetyg

Bolaget erhöll den 20 februari 2017 en långfristig Baa2-rating, med stabil utsikt från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Den 30 april 2020 erhöles en uppdaterad rapport som bekräftade denna nivå. Denna investment grade-rating innebär en måttlig kreditrisk för en investerare på en skala där betyget Aaa utgör en minimal kreditrisk och betyget C innebär en mycket stor kreditrisk där ett bolag ställt in sina betalningar och där chansen är liten att en investerare får tillbaka sin investering. Moody's är etablerat i EU och är registrerat enligt förordning (EU) nr 1060/2009, i enlighet med kravet i förordningen art. 4.

Nedan tabell visar de möjliga betyg som kan fås av Moody's avseende kreditvärdighet:

Kreditvärdighet
Aaa
Aa (1-3)
A (1-3)
Baa (1-3)
Ba (1-3)
B (1-3)
Caa (1-3)
Ca
C

LEGAL INFORMATION OM BOLAGET OCH KONCERNEN

Koncernen

Bolaget är moderbolag i koncernen. I koncernen ingår per 31 december 2020 koncernbolagen listade nedan.

Bolaget bedriver huvuddelen av sin verksamhet genom helägda dotterföretag och Bolaget äger endast en begränsad andel av Koncernens tillgångar (annat än aktier och andelar i sådana dotterföretag) direkt. Bolaget är av den anledningen beroende av dessa företags förmåga att lämna lån och utdelningar till Bolaget.

Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den per 30 april 2021 till cirka 8 000. De två största ägarna var Familjen Ljungberg samt Konsumentföreningen i Stockholm med 31,2 respektive 23,7 procent av rösterna.

Såvitt Bolaget vet finns det inget annat direkt eller indirekt ägande eller kontroll av Bolaget. Det finns inga aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt Bolaget känner till finns det heller inte några arrangemang eller motsvarande som enligt Bolagets kännedom kan leda till att kontrollen av Bolaget ändras vid ett senare datum. Atrium Ljungbergs tio största aktieägare per den 30 april 2021 var:

Aktieägare	Procentandel, röster	Procentandel, kapital
Familjen Ljungberg	31,2	23,3
Konsumentföreningen i Stockholm	23,7	28,9
Familjen Holmström	19,6	11,7
Carnegie fonder	5,4	6,6
Varma Pensionsförsäkring	5,0	6,1
Vanguard	1,0	1,2
Black Rock	0,9	1,1
Margareta af Ugglas	0,9	1,1
Norges Bank	0,5	0,7
Telenor Pensjonskasse	0,5	0,6
Övriga	11,2	17,7

Källa: Atrium Ljungbergs webbplats, www.al.se. Informationen på webbplatsen ingår inte i Grundprospektet (såvida inte viss sådan information införlivas i Grundprospektet genom hänvisning) och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Moderbolag, Direktägda bolag	Org.nr	Säte	Antal	Kapital-	Eget kapital,	Resultat	Bokfört värde, mkr	
			andelar	andel, %	kkkr	2020 ¹⁾	2020-12-31	2019-12-31
			2020-12-31	2020-12-31	2020-12-31 ¹⁾	2020 ¹⁾	2020-12-31	2019-12-31
Atrium Ljungberg Holding 1 AB	556781-3059	Nacka	1 000	100	95	-335	500	500
Atrium Ljungberg Holding 2 AB	556720-3111	Nacka	100 000	100	1 900	1 873	0	0
Atrium Ljungberg Holding 3 AB	556781-3117	Nacka	1 000	100	0	-15	30	15
Atrium Ljungberg Holding 4 AB	559056-7730	Nacka	500	100	51	45	5	5
Atrium Ljungberg Holding 5 AB	559160-5729	Nacka	500	100	477	5	0	0
Atrium Ljungberg Holding 6 AB	559196-3490	Nacka	500	100	859	18	0	0
Atrium Ljungberg Holding 7 AB	559198-3415	Nacka	500	100	232	232	2	2
Atrium Ljungberg Holding 8 AB	559281-7109	Nacka	500	100	0	-0	0	0
Atrium Ljungberg Holding 9 AB	559281-7091	Nacka	500	100	0	-0	0	0
Atrium Ljungberg Holding 10 AB	559281-7141	Nacka	500	100	0	-0	0	0
LjungbergGruppen Holding AB	556669-3221	Nacka	1 000	100	17	8	190	190
Atrium Ljungberg Slakthus Holding AB	559183-0244	Nacka	500	100	0	-0	0	0
Atrium Ljungberg Bostad Holding AB	559117-6440	Nacka	500	100	377	375	3	3
Atrium Ljungberg Impluvium Holding AB	559196-3532	Nacka	500	100	0	-0	0	0
Fastighetsaktiebolaget Blåstern	556282-8052	Nacka	10 000	100	0	0	0	0
Fastighetsaktiebolaget Celtica	556350-9727	Nacka	2 781 000	100	195	4	167	167
TL Bygg AB	556225-4440	Nacka	10 000	100	80	-0	80	80
Utgående balans							978	962

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2020-12-31 ingår i koncernen.

Moderbolag, Indirekt ägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	Antal	Kapitalandel,	Eget kapital,	Resultat
			andelar	%	kkkr	2020
			2020-12-31	2020-12-31	2020-12-31	2020
Wallis Fastighets AB	556004-9909	Nacka	6 000	100	30	3
Fastighets AB Brogatan	556060-5536	Nacka	1 000	100	50	9
Kommanditbolaget Wårbyrigen 1	969651-2251	Nacka	E/T	100	73	2
Atrium Ljungberg Skotten AB	556948-4537	Nacka	1 000	100	76	18
Atrium Ljungberg Resan AB	556948-4529	Nacka	1 000	100	3	0
Atrium Ljungberg Tomtmark AB	556948-4545	Nacka	1 000	100	10	1
Atrium Ljungberg Fatburnsjön AB	556021-7506	Nacka	1 500	100	1	-1
Fatburstrappan Väst AB	556422-5966	Nacka	1 000	100	37	13
Fastighetsaktiebolaget Österbotten	556019-4408	Nacka	1 250	100	1	-0
Fastighetsaktiebolaget Stadsgården	556029-0602	Nacka	31 993 074	100	1 212	78
Grånby Centrum AB	556409-6708	Nacka	100	100	125	27
Mobilia Shopping Centre AB	556412-5242	Nacka	100	100	191	43
Kommanditbolaget T-Bodarne	969646-1392	Nacka	E/T	100	135	65
Atrium Ljungberg Impluvium 14 AB	556065-3023	Nacka	1 000	100	94	89
Atrium Ljungberg T-Bodarne Holding AB	559187-7633	Nacka	500	100	0	0
Sickla Industrifastigheter Kommanditbolag	916616-1720	Nacka	E/T	100	397	163
Atrium Ljungberg Hälsingegatan AB	556877-5687	Nacka	500	100	101	43
Atrium Ljungberg Dimman AB	556459-3231	Nacka	1 000	100	2 055	1 801
Atrium Ljungberg Uddvägen AB	556781-3047	Nacka	1 000	100	12	11
Atrium Ljungberg Kyrkviken AB	556781-3083	Nacka	1 000	100	1	-1
Atrium Ljungberg Sickla Industrifastigheter Holding AB	559187-7658	Nacka	500	100	49	47
Atrium Ljungberg Citadellet AB	556994-4878	Nacka	500	100	43	11
Atrium Ljungberg M2 AB	556994-4910	Nacka	500	100	49	10
Atrium Ljungberg Malmen AB	556165-6553	Nacka	1 000	100	13	1
Atrium Ljungberg Borgarfjord 3 AB	556755-8076	Nacka	1 000	100	35	7
Atrium Ljungberg Bas Barkarby AB	559056-7540	Nacka	500	100	8	-3
Atrium Ljungberg Eken AB	556948-7555	Nacka	500	100	108	6
Atrium Ljungberg Tranbodarne 13 AB	556754-7947	Nacka	1 000	100	49	3
Atrium Ljungberg Lindholmspiren KB	969646-1509	Nacka	E/T	100	126	29
Atrium Ljungberg Life City AB	559065-7712	Nacka	500	100	-2	-20
Atrium Ljungberg Hallvägen AB	559155-0453	Nacka	500	100	4	-2
Atrium Ljungberg The Point AB	559165-9916	Nacka	500	100	25	-0
Atrium Ljungberg Impluvium 8 AB	559194-8905	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Projektutveckling AB	559198-3423	Nacka	500	100	0	-1
Atrium Ljungberg Parkering AB	559198-3449	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Sickla Front 1 AB	559198-3399	Nacka	500	100	10	9
Atrium Ljungberg Målarterassen AB	559198-3332	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Grånby Port AB	559198-3340	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Eken 14 AB	556602-0649	Nacka	1 000	100	3	-1

Moderbolag, indirekt ägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	Antal	Kapitalandel,	Eget kapital,	Resultat
			andelar	%	kr	
			2020-12-31	2020-12-31	2020-12-31	2020
Atrium Ljungberg S:t Eriksgatan AB	556914-0782	Nacka	50 000	100	14	-0
Atrium Ljungberg Stora Katrineberg AB	556600-3843	Nacka	1 000	100	410	89
Atrium Ljungberg Mejeriet AB	556710-7189	Nacka	100 000	100	64	-1
LjungbergGruppen Fastighets AB TK31	556688-4283	Nacka	1 000	100	59	9
LjungbergGruppen Svindersvik AB	556474-6045	Nacka	1 000	100	3	0
Mobilia Nord AB	556745-4888	Nacka	1 000	100	31	6
Atrium Ljungberg Grånby Köpstad AB	556731-8265	Nacka	1 000	100	22	6
Atrium Ljungberg Kista NOD AB	556745-5182	Nacka	1 000	100	59	14
Atrium Ljungberg Sickla Station AB	556781-3075	Nacka	1 000	100	0	-0
Atrium Ljungberg Grånby Entré AB	556781-3091	Nacka	1 000	100	25	12
Impluvium Tretton AB	556781-3109	Nacka	1 000	100	0	-32
Atrium Ljungberg Planivägen AB	556815-7852	Nacka	50 000	100	13	0
Tranbodarne 11 KB	959542-9472	Nacka	E/T	100	510	6
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 1 AB	559183-0301	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 2 AB	559183-0319	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset Holding 3 AB	559183-0285	Nacka	500	100	1	-5
Atrium Ljungberg Slakthuset 63 AB	559187-7625	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB	559184-9616	Nacka	50 000	100	3	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 6 AB	559184-9624	Nacka	50 000	100	3	-3
Atrium Ljungberg Slakthuset 7 AB	559184-9632	Nacka	50 000	100	1	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 8 AB	559184-9640	Nacka	50 000	100	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 13 AB	559184-9657	Nacka	50 000	100	5	2
Atrium Ljungberg Slakthuset 16 AB	559184-9665	Nacka	50 000	100	1	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB	559184-9673	Nacka	50 000	100	2	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 32 AB	559184-9798	Nacka	50 000	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 39 AB	559184-9780	Nacka	50 000	100	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 40 AB	559184-9814	Nacka	50 000	100	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 41 AB	559184-9806	Nacka	50 000	100	0	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 48 AB	559184-9830	Nacka	50 000	100	0	0
Atrium Ljungberg Slakthuset 49 AB	559184-9822	Nacka	50 000	100	2	-0
Atrium Ljungberg Slakthuset 15 AB	556605-2386	Nacka	1 000	100	47	27
Atrium Ljungberg Bostad AB	559122-1378	Nacka	500	100	17	3
Atrium Ljungberg Mark Holding AB	559117-6416	Nacka	500	100	82	80
Atrium Ljungberg Kyrkviken Holding AB	559117-6424	Nacka	500	100	2	0
Atrium Ljungberg Söftare AB	559155-0396	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Conditor 1 AB	559155-0404	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Conditor 2 AB	559155-0487	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Conditor 3 AB	559155-0479	Nacka	500	100	0	0
BRF Sicklastråket	769636-3667	Nacka	E/T	100	1	0

Moderbolag, indirekt ägda bolag ¹⁾	Org.nr	Säte	Antal	Kapitalandel,	Eget kapital,	Resultat
			andelar	%	kr	
			2020-12-31	2020-12-31	2020-12-31	2020
Atrium Ljungberg Grånby Park Holding AB	559172-9024	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Nobelberget Holding 1 AB	559196-3516	Nacka	500	100	148	2
Atrium Ljungberg Fanny Udde AB	559198-3407	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg KV 1 AB	559198-3456	Nacka	500	100	0	0
Bostadsrättsföreningen Konstharts	769639-0975	Nacka	E/T	100	0	0
Atrium Ljungberg Kyrkviken 1 AB	559117-6408	Nacka	500	100	3	0
Atrium Ljungberg Gillevägen AB	559196-3508	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Grånby Park 1 AB	559196-3540	Nacka	500	100	2	-1
Atrium Ljungberg Bostadsrättsförvaltning AB	559198-3365	Nacka	500	100	0	0
Atrium Ljungberg Impluvium 15 AB	559281-7059	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Impluvium 16 AB	559281-7125	Nacka	500	100	0	-0
Atrium Ljungberg Impluvium 17 AB	559281-7117	Nacka	500	100	0	-0

¹⁾ Uppgift lämnas endast för de bolag som per 2020-12-31 ingår i koncernen.

STYRELSE, LEDNINGSGRUPP OCH REVISORER

Kontaktuppgifter

Kontaktuppgifter till Bolagets styrelseledamöter och ledning är: Atrium Ljungberg AB (publ), Smedjegatan 2C, 131 54 Nacka, telefon 08-615 89 00. Information om Bolagets styrelseledamöter samt ledning anges nedan.

STYRELSE

Johan Ljungberg

Styrelseordförande

Född 1972. Civilingenjör. Styrelseordförande i Tagehus Holding AB. Styrelseledamot sedan 2009. Styrelsesuppleant under perioden 2001 - 2009, samt styrelseledamot under del av 2006. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Tagehuskoncernen. Styrelseledamot i John Mattson Fastighetsföretagen AB och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB. Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Ej oberoende i förhållande till Bolagets större ägare.

Conny Fogelström

Styrelseledamot

Född 1960. Statsvetenskap vid Stockholms universitet och fastighetsekonomi vid Högskolan i Gävle. Grundare och vd, Chairman Konsult i Sverige AB. Styrelseledamot sedan 2019. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Ledamot i Konsumentföreningen Stockholm, Täby Fastighets AB, samt ordförande i Kooperativa Förbundets valberedning. Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Ej oberoende i förhållande till Bolagets större ägare.

Erik Langby

Styrelseledamot

Född 1951. Samhällsvetenskaplig utbildning, Stockholms Universitet. Kommunstyrelsens ordförande i Nacka 1983 - 2012. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Nacka StrandsMässan AB och AB Sigtuna Hem. Styrelseledamot i Kommuninvest i Sverige AB, Bostadsrätterna Sverige och SKL International AB. Kommunfullmäktiges ordförande i Sigtuna Kommun. Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större ägare.

Simon de Château

Styrelseledamot

Född 1970. Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Chief Investment Officer i Alma Property Partners. Styrelseledamot sedan 2014. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Alma Property Partners AB. Styrelseledamot i NCC AB (publ) och Akka Egendom AB. Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större ägare.

Sara Laurell

Styrelseledamot

Född 1971. Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm samt MBA, Harvard Business School. Managementkonsult. Styrelseledamot sedan 2018. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Inga övriga väsentliga styrelseuppdrag. Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större ägare.

Gunilla Berg

Styrelseledamot

Född 1960. Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Styrelseledamot sedan 2020. Övriga väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot ÅF Pöyry AB. Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till större ägare.

LEDNINGSGRUPP**Annica Ånäs**

Vd

Martin Lindqvist

Cfo

Angela Berg

Affärsområde Projekt/Affärsområdeschef

Helena Martini

HR-chef

Linus Kjellberg

Affärsområde Affärsutveckling/Affärsutvecklingschef

Mattias Celinder

Affärsområde Fastighet/Affärsområdeschef

BEROENDEFÖRHÅLLANDEN

Inga av ovan nämnda personer som beskrivs under avsnitten Styrelse och Ledning i detta Grundprospekt har, någon befintlig eller potentiell intressekonflikt vad gäller hans eller hennes skyldigheter gentemot Bolaget och hans eller hennes privata intressen och/eller andra uppdrag.

BOLAGSSTYRNING

Atrium Ljungberg tillämpar och följer Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden").

ÖVRIG INFORMATION

Försäkran beträffande Grundprospektet

Atrium Ljungberg AB (publ) (org. nr. 556175-7047), med säte i Stockholm, Sverige, ansvarar för innehållet i Grundprospektet och enligt Bolagets kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och har ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I den omfattning som följer av lag ansvarar även styrelsen i Bolaget för innehållet i detta Grundprospekt och enligt styrelsens kännedom, överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Information som har anskaffats från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utrona av information som offentliggjorts av berörd tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Godkännande av Grundprospektet

Grundprospektet har upprättats i enlighet med Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("**Förordningen**") och godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Förordningen. Finansinspektionen godkänner detta Grundprospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Förordningen. Finansinspektionens godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Grundprospekt eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Grundprospekt. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Historisk finansiell information

De avsnitt av Bolagets koncernredovisning och årsredovisning för de två senaste räkenskapsåren 2019 och 2020 samt delårsrapporten som avser perioden 1 januari 2021 – 31 mars 2021 som anges på sidan 48 nedan under rubriken "Handlingar som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning" är införlivade i detta Grundprospekt genom hänvisning. De införlivade avsnitten ska läsas som en del av detta Grundprospekt. Samtliga rapporter finns att tillgå på Bolagets webbplats www.al.se.

Atrium Ljungberg koncernredovisning är upprättad i enlighet med de internationella redovisningsreglerna (IFRS) sådana de antagits av EU och med tillämpning av RFR 1.

Revisionsberättelserna för 2019 och 2020 finns intagna i årsredovisningen för respektive år. Revisionsberättelserna följer standardutformningen och innehåller inga anmärkningar. Utöver revisionen av Bolagets årsredovisningar har Bolagets revisorer inte granskat några andra delar av detta Grundprospekt.

Informationen på Bolagets webbplats www.al.se ingår inte i detta Grundprospekt (såvida inte viss sådan information införlivas i Grundprospektet genom hänvisning) och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Revision av den årliga historiska finansiella informationen

Den finansiella informationen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 och 2020 har reviderats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor Helena Ehrenborg, auktoriserad revisor och medlem i FAR. Revisionen av årsredovisningarna har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning.

Vid årsstämman 2019 valdes revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor i Atrium Ljungberg för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls 2023. Helena Ehrenborg på Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB är sedan 2019 huvudansvarig revisor.

Åldern på den finansiella informationen

Den senaste finansiella informationen är hämtad från års- och hållbarhetsredovisningen för 2020, vilken publicerades den 2 mars 2021 samt den delårsrapport som avser perioden 1 januari 2021 – 31 mars 2021 och som publicerades den 16 april 2021.

Information om trender

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Atrium Ljungbergs framtidsutsikter sedan det senaste offentliggjorda reviderade årsbokslutet och inga betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat har ägt rum under perioden från utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken finansiell information har offentliggjorts till datumet för Grundprospektet.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Det föreligger inga myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inledda) under de tolv föregående månaderna, vilka kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på Bolagets och/eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Betydande förändringar av emittentens finansiella ställning

Inga betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning har inträffat sedan utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken reviderad finansiell information har offentliggjorts.

Händelser relevanta för bedömningen av Bolagets solvens

Inga nyligen inträffade händelser med väsentlig påverkan på Bolagets solvens har inträffat.

Väsentliga kontrakt

Det förekommer inga väsentliga kontrakt som inte ingåtts inom ramen för Bolagets normala verksamhet och som skulle kunna medföra att en medlem av Koncernen har en skyldighet eller rättighet som är väsentlig för Bolagets förmåga att fullgöra sina skyldigheter gentemot värdepappersinnehavarna i fråga om de värdepapper som emitteras i enlighet med detta Grundprospekt.

Rådgivare

Handelsbanken Capital Markets är ledarbank för MTN-programmet. Handelsbanken Capital Markets har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika banktjänster, rådgivningstjänster och andra tjänster åt Bolaget för vilka det erhållit respektive kan komma att erhålla, ersättning.

Cirio Advokatbyrå AB har agerat legal rådgivare till Bolaget i samband med upprättandet av Grundprospektet.

Handlingar som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning

Bolagets årsredovisningar för år 2019 och år 2020 har granskats av revisorer samt ingivits till Finansinspektionen. Utöver revisionen av årsredovisningarna för 2019 och 2020 har Bolagets revisor inte granskat eller reviderat några andra delar av detta Grundprospekt. Nedanstående handlingar som tidigare offentliggjorts ska läsas som en del av detta Grundprospekt.

Delårsrapport januari-mars 2021**Sidnummer**

<i>Totalresultat för Koncernen</i>	5
<i>Balansräkning för Koncernen</i>	8
<i>Koncernens kassaflödesanalyser</i>	19
<i>Koncernens förändringar i eget kapital</i>	9

Årsredovisning 2019**Sidnummer**

<i>Totalresultat för Koncernen</i>	109
<i>Balansräkning samt kommentarer till balansräkning för Koncernen</i>	111–112
<i>Koncernens kassaflödesanalyser</i>	114
<i>Noter</i>	118–161
<i>Revisionsberättelse</i>	164–167
<i>Koncernens förändringar i eget kapital</i>	113

Årsredovisning 2020**Sidnummer**

<i>Totalresultat för Koncernen</i>	94
<i>Balansräkning samt kommentarer till balansräkning för Koncernen</i>	96–97
<i>Koncernens kassaflödesanalyser</i>	99
<i>Noter</i>	103–149
<i>Revisionsberättelse</i>	152–155
<i>Koncernens förändringar i eget kapital</i>	98

- Allmänna villkor samt mall för slutliga villkor i tidigare grundprospekt
 - Följande delar av Bolagets tidigare grundprospekt för MTN-programmet beskriver villkoren för MTN som började ges ut innan Grundprospektet godkändes och för vilka utökningar av tidigare utgivna obligationslån kan bli aktuella under Grundprospektet:

Datum för tidigare grundprospekt:	Datum för slutliga villkor:	Avser obligationslån nr:	ISIN:
Grundprospekt godkänt den 2 juli 2018 med allmänna villkor på s. 14–28 samt mall	9 juli 2018	120 – Grön obligation	SE0010832923
	6 september 2018	121 – Grön obligation	SE0011425875
	6 september 2018	122 – Grön obligation	SE0011425883
	6 november 2018	201 – NOK	NO0010835523

för slutliga villkor på s. 29–32.	26 februari 2019	202 - NOK	NO0010843790
	2 april 2019	123 – Grön obligation	SE0011869767
	21 maj 2019	124	SE0011643295
	21 maj 2019	125 – Grön obligation	SE0011643311
	21 maj 2019	126 – Grön obligation	SE0011643303
	2 juli 2019	127 – Grön obligation	SE0012676435
Grundprospekt godkänt den 28 juni 2019 med allmänna villkor på s. 14–28 samt mall för slutliga villkor på s. 29–32	13 februari 2020	203 – NOK	NO0010875289

Handlingar som har införlivats genom hänvisning finns att tillgå på Bolagets webbplats www.al.se (informationen på webbplatsen ingår inte i detta Grundprospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen) och kan dessutom erhållas från Bolaget i pappersformat (förutom vad gäller grundprospektet godkänt den 2 juli 2018 och grundprospektet godkänt den 28 juni 2019 som kan erhållas från Bolaget i elektroniskt format eller pappersformat). De delar i ovan angivna dokument som inte har införlivats genom hänvisning finns antingen återgivna i detta Grundprospekt eller saknar enligt gällande prospektförordning relevans för upprättande av ett grundprospekt.

Handlingar som är tillgängliga på Bolagets webbplats

Kopior av följande handlingar kommer att finnas tillgängliga hos Bolaget på Bolagets webbplats, www.al.se under Grundprospektets giltighetstid. Informationen på webbplatsen ingår inte i Grundprospektet (såvida inte viss sådan information införlivas i Grundprospektet genom hänvisning) och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.):

- Bolagsordning för Bolaget
- Stiftelseurkund;
- Bolagets reviderade årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåren 2019 och 2020
- Delårsrapport för perioden 1 januari 2021–31 mars 2021
- detta Grundprospekt
- det Gröna Ramverket
- Cicerós utlåtande över det Gröna Ramverket

Intressekonflikter

Emissionsinstitutet 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 genom MTN-programmet. Emissionsinstitutet kan därför ha delvis sammanfallande intressen med Koncernen och följaktligen finns det en risk att intressekonflikter finns eller kan komma att uppstå i framtiden.

KONTAKTUPPGIFTER

EMITTENT

Atrium Ljungberg AB

Box 4200

131 04 Nacka

Tel: 08-615 89 00

Fax: 08-615 89 99

www.al.se

LEDARBANK

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Debt Capital Markets

106 70 Stockholm

Tel: 08-701 10 00

REVISOR

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Torsgatan 21

113 97 Stockholm

Tel: 010-213 30 00

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Euroclear Sweden AB

Box 191

101 23 Stockholm

Tel: 08-402 90 00

Verdipapirsentralen ASA

Postboks 4

0051 Oslo

Tel: +47 22 63 53 00

LEGALT OMBUD TILL EMITTENTEN

Cirio Advokatbyrå AB

Mäster Samuelsgatan 20, 103 65 Stockholm

Box 3294

Tel: 08-527 916 00

FÖR KÖP OCH FÖRSÄLJNING KONTAKTA:

HANDELSBANKEN

handelsbanken.se

Blasieholmstorg 11, 106 70 Stockholm

Handelsbanken Capital Markets:

08-463 46 09

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

SEB *seb.se*

Kungsträdgårdsgatan 8, 106 40 Stockholm

08-506 232 19

08-506 232 21

SWEDBANK *swedbank.se*

105 34 Stockholm

MTN-Desk 08-700 99 85

Stockholm: 08-700 99 98

Göteborg: 031-739 78 50

NORDEA *nordea.com*

Nordea Bank Abp 08-407 90 85

Nordea Markets 08-407 91 11

Smålandsgatan 17 08-407 92 03

105 71 Stockholm