

Tillägg 1 till grundprospekt publicerat den 7 juni 2023

Tillägg till grundprospekt avseende Fastighets AB Balder (publ):s MTN-program

Tillägg till grundprospekt avseende Fastighets AB Balder (publ):s (**”Balder”**) MTN-program, godkänt av Finansinspektionen den 7 juni 2023 (Finansinspektionens diarienummer 23-15039) (**”Grundprospektet”**). Detta tilläggsprospekt (**”Tilläggsprospektet”**) har upprättats i enlighet med artikel 23 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 och godkändes av Finansinspektionen den 11 januari 2024 (Finansinspektionens diarienummer 24-751) samt offentliggjordes på Balders webbplats samma dag. Vid tidpunkten för godkännande av Tilläggsprospektet föreligger inga utestående erbjudanden och något rätt till återkallelse föreligger således inte.

Detta tillägg till Grundprospektet är en del av, och ska läsas tillsammans med, Grundprospektet som återfinns på Balders webbplats, www.balder.se.

Tilläggsprospektet har upprättats med anledning av att Balder publicerat sin delårsrapport för perioden januari–september 2023, vilken genom Tilläggsprospektet införlivas i Grundprospektet genom hänvisning. Nu nämnda händelse ger upphov till följande ändringar i Grundprospektet:

- Texten *”Bolagets årsredovisningar för de två senaste räkenskapsåren 2021 och 2022 samt Bolagets delårsrapport för perioden januari–mars 2023, är införlivade i Grundprospektet genom hänvisning.”* i avsnittet *”Sammanfattning av finansiell information – Historisk finansiell information”* ska utgå och ersättas med *”Bolagets årsredovisningar för de två senaste räkenskapsåren 2021 och 2022 samt Bolagets delårsrapport för perioden januari–september 2023, är införlivade i Grundprospektet genom hänvisning.”*
- Texten *”Bolagets delårsrapport för perioden januari–mars 2023 har inte granskats av revisor. Utöver revisionen av Bolagets årsredovisningar har Bolagets revisor inte granskat några andra delar av Grundprospektet.”* i avsnittet *”Sammanfattning av finansiell information – Historisk finansiell information”* ska utgå och ersättas med *”Bolagets delårsrapport för perioden januari-september 2023 har granskats översiktligt av Bolagets revisor. Utöver revisionen av Bolagets årsredovisningar och den översiktliga granskningen av Bolagets delårsrapport för perioden januari-september 2023 har Bolagets revisor inte granskat några andra delar av Grundprospektet.”*
- Följande tabell inkluderas istället för tabellen *”Delårsrapport januari-mars 2023”* i avsnittet *”Information som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning”*:

Delårsrapport januari–september 2023	Sida
Rapport över totalresultatet (koncernen)	21
Rapport över finansiell ställning (koncernen)	22
Rapport över förändring eget kapital (koncernen)	22
Rapport över kassaflöden (koncernens)	23
Resultaträkning i sammandrag	26
Balansräkning i sammandrag	26
Revisorns granskningsrapport	20

Utöver ovanstående ändringar inkluderas med anledning av formateringsfel i Grundprospektet ändringar av följande avsnittshänvisningar i avsnittet ”Allmänna villkor” i Grundprospektet (ändringar till texten i Grundprospektet är understrukna):

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

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

Genom ett kontoföravtal (”**IPA-avtalet**”) har Bolaget och Swedbank Norge, såsom kontoförare (”**IPA**”), ingått avtal den 23 maj 2019 där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i Verdipapirsentralen ASA enligt den norska Lov av 30 april 2021 nr. 28 om verdipapirsentraler og verdipapiroppgjør mv (”**Verdipapirregisterloven**”) samt 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, (i) om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet eller (ii) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.

”**Avstämningsdag**” är:

(a) i förhållande till Euroclear Sweden, den femte Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för ränta eller kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) dagen för avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag; och

(b) i förhållande till VPS, den tredje Bankdagen 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) för MTN emitterade 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
 - (b) för MTN emitterade i NOK, dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag i Norge eller som beträffande betalning av MTN är dag då norska centralbankens avvecklingssystem är öppet.
- ”Beräkningsmetod för Hållbarhetsindikatorer”** är den eller de beräkningsmetoder som, i förekommande fall och i relation till ett Hållbarhetslänkat Lån, anges i Slutliga Villkor.
- ”Dagberäkningsmetod”** är vid beräkningen av ett belopp för viss beräkningsperiod, den beräkningsgrund som anges i Slutliga Villkor, där:
- (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; eller
 - (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 Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Svenska Handelsbanken AB (publ) samt varje annat emissionsinstitut som av relevant VP-central erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i dess system och som ansluter sig till detta MTN-program i enlighet med punkt 13.3, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.
- ”EURIBOR”** är:
- (a) den räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet Refinitivs sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för EUR under en period jämförbar med den relevanta Rän-teperioden; eller
 - (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Rän-teperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för den relevanta Rän-teperioden; eller

(c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Institutets skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i EUR för den relevanta Rän-teperioden.

”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.
”Extern Granskare”	är en kvalificerad, välrenommerad och oberoende extern granskare med uppgift att lämna ett utlåtande gällande det Hållbarhetslänkade Ramverket, fastställa om Hållbarhetsmål uppnåtts, granska Hållbarhetsrapporten, eller bekräfta en Omräkning, vilken utses av Bolaget och som anges i Slutliga Villkor.
”Fordringshavare”	är den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en MTN.
”Fordringshavarmöte”	är ett möte mellan Bolaget och Fordringshavarna i enlighet med avsnitt <u>12</u> (<i>Fordringshavarmöte</i>).
”Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp”	är det förhöjda återbetalningsbara Lånebeloppet som, i förekommande fall och i relation till ett Hållbarhetslänkat Lån, anges i Slutliga Villkor.
”Gröna Ramverket”	är Bolagets ramverk för gröna obligationer (såsom tillämpat från tid till annan) och som anges i Slutliga Villkor.
”Hållbarhetslänkade Ramverket”	är Bolagets ramverk för hållbarhetslänkade obligationer (såsom tillämpat från tid till annan) och som anges i Slutliga Villkor.
”Hållbarhetslänkat Lån”	är ett Lån vars villkor är kopplade till tillämpliga Hållbarhetsindikatorer (vilka närmare beskrivs i det Hållbarhetslänkade Ramverket) och som anges i Slutliga Villkor.
”Hållbarhetsindikator”	är den eller de hållbarhetsindikatorer som tillämpas i förhållande till ett Hållbarhetslänkat Lån och som anges i de Slutliga Villkoren för sådant Lån (som justerade i samband med en eventuell Omräkning).
”Hållbarhetsmål”	är det eller de hållbarhetsmål som anges i Slutliga Villkor för ett Hållbarhetslänkat Lån, vilka tillämpas för sådant Lån och vars uppfyllande beräknas på basis av relevant Hållbarhetsindikator och med tillämpning av relevant Beräkningsmetod för Hållbarhetsindikatorer (som justerade i samband med en eventuell Omräkning).
”Hållbarhetsrapport”	den årliga hållbarhetsrapport som offentliggörs och publiceras på Bolagets hemsida vid den tidpunkt som anges i det

	Hållbarhetslänkade Ramverket (benämnd som ” <i>Reporting</i> ” i det Hållbarhetslänkade Ramverket).
” Justerat Lånebelopp ”	är Lånebeloppet med avdrag för MTN som innehas av Bolaget eller annat Koncernföretag;
” Koncernen ”	är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag, varvid begreppen koncern och moderbolag har den betydelse som respektive begrepp ges i aktiebolagslag (2005:551).
” Koncernföretag ”	är varje företag som ingår i Koncernen utöver Bolaget.
” Kontoförande Institut ”	är bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt (a) lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN eller (b) den norska Verdipapirregisterloven, och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.
” Kontrolldatum ”	är det eller de datum som anges i Slutliga Villkor då Bolaget ska ha uppfyllt Hållbarhetsmål.
” Ledarbank ”	är Swedbank AB (publ) eller annat Emissionsinstitut som enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll.
” Lån ”	är varje lån av viss serie, omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program.
” Lånebelopp ”	är det sammanlagda utestående Nominella Beloppet av MTN avseende visst Lån.
” Lånevillkor ”	är, för visst Lån, dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för sådant Lån.
” Marknadslån ”	är lån mot utgivande av certifikat, obligationer eller andra värdepapper (inklusive lån under MTN- eller annat marknadslåneprogram), som säljs, förmedlas eller placeras i organiserad form och vilka är eller kan bli föremål för handel på Reglerad Marknad eller annan marknadsplats.
” MTN ”	är ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument (för lån i SEK och EUR), eller den norska Verdipapirregisterloven (för lån i NOK) och som utgivits av Bolaget under detta MTN program och som utgör del av Lån.
” NIBOR ”	är: <ul style="list-style-type: none"> (a) den räntesats som administreras av Norske Finansielle Referenser AS och beräknas och publiceras av Global Rate Set Systems (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) omkring kl. 12.15 (norsk tid) på aktuell dag för depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller

- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser 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
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor hos affärsbanker på interbankmarknaden i Norge för den relevanta Ränzteperioden.

”Nominellt Belopp”	är det belopp för varje MTN som anges i Slutliga Villkor.
”Norska Kronor” och ”NOK”	är den lagliga valutan i Norge.
”Omräkning”	<p>är en justering och/eller omräkning av Bolaget för att anpassa relevant Hållbarhetsindikator, Hållbarhetsmål och/eller rapporterade värden till interna eller externa förändringar (såsom, men ej begränsat till, förändringar i Koncernens sammansättning och tillgångar, förändringar i lagstiftning eller tillämpning av befintliga lagar och regleringar eller förändrad metod eller indata) förutsatt att:</p> <p>en sådan justering och/eller omräkning sker i enlighet med principerna för omräkning, vilka närmare beskrivs i det Hållbarhetslänkade Ramverket under rubriken ”Fallback Mechanism”; och</p> <p>sådan justering och/eller omräkning bekräftas av den Externa Granskaren i en Särskild Granskningsrapport som publiceras och offentliggörs av Bolaget i samband med Hållbarhetsrapporten.</p>
”Rapporteringsdatum”	är det eller de datum per vilket Bolaget senast ska ha rapporterat om Hållbarhetsmål har uppnåtts eller inte, vilket/vilka datum anges i Slutliga Villkor.
”Referensbanker”	är Swedbank AB (publ), Nordea Bank Abp, filial Sverige, Svenska Handelsbanken AB (publ) och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut.
”Reglerad Marknad”	är en reglerad marknad såsom definieras i direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument eller rättsakt som ersätter eller kompletterar detta direktiv.
”Räntebas”	är med avseende på Lån med Rörlig Ränta, räntebasen STIBOR, NIBOR eller EURIBOR som anges i de Slutliga Villkoren eller någon referensränta som ersätter STIBOR,

	NIBOR eller EURIBOR i enlighet med avsnitt 14 (<i>Byte av Räntebas</i>).
”Räntehöjning”	är den räntehöjning som (i förekommande fall) tillämpas i förhållande till ett Hållbarhetslänkat Lån och som anges i Slutliga Villkor.
”Slutliga Villkor”	är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån i enlighet med bilaga till Allmänna Villkor (<i>Mall för Slutliga Villkor</i>).
”Startdag för Ränteberäkning”	är, enligt Slutliga Villkor, dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa.
”STIBOR”	är: <ul style="list-style-type: none"> (a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och som publiceras på informationssystemet Refinitiv:s sida ”STIBOR=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för SEK 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 den räntesats som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränfteperioden; eller (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK på interbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Ränfteperioden.
”Svenska kronor” och ”SEK”	är den officiella valutan i Sverige.
”Särskild Granskningsrapport”	är den rapport som den Externa Granskaren upprättar i syfte att bekräfta en Omräkning.
”Utgivande Institut”	är, enligt Slutliga Villkor, ett eller flera Emissionsinstitut varigenom Lån har upptagits.
”Valuta”	är Svenska Kronor, Euro eller Norska Kronor.
”VP-central”	är den värdepapperscentral till vilken MTN är ansluten och anges i Slutliga Villkor och är någon av följande: (i) Euroclear Sweden avseende MTN emitterad i SEK eller EUR och (ii) VPS avseende MTN emitterad i NOK.
”VP-konto”	är det värdepapperskonto hos relevant VP-central där (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 i enlighet med respektive lands gällande lag.

- ”VPS” är Verdipapirsentralen ASA, Postboks 4, 0051 Oslo (org.nr 985 140 421).
- ”Återbetalningsdag” är dag då MTN ska återbetalas och anges i Slutliga Villkor.

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

2. UPPTAGANDE AV LÅN

- 2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i Svenska Kronor, Euro och Norska Kronor med varierande löptider, dock på lägst ett (1) år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från befintliga Fordringshavare under förutsättning att villkoren för sådana trancher är identiska förutom likviddag, Lånebelopp, Pris per MTN och Utgivande Institut.
- 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 10 (*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. BETALNINGAR

- 4.1 Betalning avseende MTN utgivna i Svenska kronor ska ske i Svenska kronor och avseende MTN utgivna i Euro ska ske i Euro och avseende MTN utgivna i Norska Kronor ska ske i Norska Kronor.
- 4.2 Betalning avseende MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen före respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos aktuell VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 4.3 Bolaget har uppdragit åt IPA att via VPS ombesörja betalningar av ränta och återbetalning av kapitalbelopp för MTN emitterade i Norska Kronor och IPA har åtagit sig detta uppdrag under förutsättning att Bolaget tillhandahåller IPA erforderliga medel härför.
- 4.4 Bolaget åtar sig att tillse, så länge någon MTN emitterad i Norska Kronor 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 regler för registerföring, clearing och avveckling.
- 4.5 MTN förfaller till betalning med dess Nominella Belopp på Återbetalningsdagen. Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet först följande Bankdag. Ränta enligt avsnitt 5 (*Ränta*) betalas på aktuell Ränteförfallodag.
- 4.6 Infaller Ränteförfallodag för Lån med fast ränta på dag som inte är Bankdag betalas beloppet först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår till och med (inklusive) Ränteförfallodagen avseende betalningar i Svenska kronor och Euro, och till (exklusive) Ränteförfallodagen, avseende betalningar i Norska kronor.
- 4.7 Infaller Ränteförfallodag för Lån med FRN-konstruktion på dag som inte är Bankdag betalas beloppet närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i ny kalendermånad, i vilket fall beloppet betalas föregående Bankdag. Ränta beräknas och utgår till och med (inklusive) Ränteförfallodagen avseende betalningar i Svenska kronor och Euro, och till (exklusive) Ränteförfallodagen, avseende betalningar i Norska kronor.
- 4.8 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom aktuell VP-centrals försorg på respektive förfallodag.
- 4.9 Skulle aktuell 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 så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 4.10 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom aktuell VP-central på grund av hinder för aktuell VP-central, ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 6.2.
- 4.11 Visar det sig att den som tillställts belopp enligt detta avsnitt 4 (*Betalningar*) saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget respektive aktuell VP-central likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive aktuell VP-central hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

5. RÄNTA

5.1 För Lån som löper med ränta ska räntan beräknas på Nominellt Belopp, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

5.2 Ränta på visst Lån beräknas och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Lånevillkoren.

5.3 I Slutliga Villkor ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ:

(a) *Fast ränta:*

Om Lån i Svenska Kronor eller Euro 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 Norska Kronor 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 den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor.

(b) *Rörlig ränta (FRN):*

Om Lån i Svenska Kronor eller Euro är specificerat som Lån med rörlig ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod fastställs av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 14 (*Byte av Räntebas*). För undvikande av tvivel, om beräkning av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Om Lån i Norska Kronor 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 Administrerande Institut på respektive Räntebestämningdag och upplyses till IPA och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 14 (*Byte av Räntebas*). Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

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 beräkna ny Räntesats (och för MTN i Norska Kronor upplysa IPA) att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till och med utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas.

(c) *Nollkupong:*

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

5.4 I tillägg till vad som i övrigt gäller enligt detta avsnitt 5 (*Ränta*), ska följande gälla för Hållbarhetslänkat Lån.

- (a) För Hållbarhetslänkat Lån där Räntehöjning är angivet som tillämpligt i Slutliga Villkor, ska, från och med den Ränteperiod som börjar löpa närmast efter ett Rapporteringsdatum till den Ränteperiod som börjar löpa närmast efter nästa Rapporteringsdatum, den i Slutliga Villkor angivna Räntesatsen (för Lån med Fast Ränta) eller Räntebasmarginal (för Lån med Rörlig Ränta) höjas med den Räntehöjning som anges i Slutliga Villkor, om inte (i) specificerat Hållbarhetsmål uppnåtts senast på relevant Kontrolldatum, (ii) Bolaget publicerat Hållbarhetsrapporten i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket, (iii) Bolaget publicerat det årliga utlåtande som tagits fram av den Externa Granskaren i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket och (iv) den Externa Granskaren har fastställt att Hållbarhetsmål uppnåtts i Hållbarhetsrapporten senast på Rapporteringsdatumet.
- (b) För Hållbarhetslänkat Lån där Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp är angivet som tillämpligt i Slutliga Villkor, ska det i Slutliga Villkor angivna Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp erläggas på den tidpunkt för betalning av Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp som anges i Slutliga Villkor, om inte (i) specificerat Hållbarhetsmål uppnåtts senast på relevant Kontrolldatum, (ii) Bolaget publicerat Hållbarhetsrapporten i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket, (iii) Bolaget publicerat det årliga utlåtande som tagits fram av den Externa Granskaren i enlighet med det Hållbarhetslänkade Ramverket och (iv) den Externa Granskaren har fastställt att Hållbarhetsmål uppnåtts i Hållbarhetsrapporten senast på Rapporteringsdatumet.

- 5.5 Bolaget ska så snart det är praktiskt möjligt meddela Administrerande Institut för det relevanta Lånet samt relevanta Fordringshavare i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) om något villkor för Räntehöjning eller Förhöjt Återbetalningsbart Lånebelopp såsom tillämpligt i punkt 5.4 uppfyllts.
- 5.6 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag.
- 5.7 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.

6. DRÖJSMÅLSRÄNTA

- 6.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i Svenska Kronor, EURIBOR för MTN utgivna i Euro respektive NIBOR för MTN utgivna i Norska Kronor under den tid dröjsmålet varar med tillägg av två procentenheter. STIBOR, EURIBOR eller NIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 6.1, för Lån som löper med ränta, ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta kapitaliseras ej.
- 6.2 Beror dröjsmålet på sådant hinder för Emissionsinstitutet eller VP-central som avses i punkt 16.1 ska dröjsmålsränta utgå 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, EURIBOR eller NIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR, EURIBOR och NIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar).

7. PRESKRIPTION

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

8. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

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

9. FÖRTIDA INLÖSEN OCH ÅTERKÖP

- 9.1 Rätt till förtida inlösen av MTN, på begäran av Fordringshavarna, föreligger om (a) någon (utöver Erik Selin Fastigheter AB), ensam eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, förvärvar aktier som representerar mer än 50 procent av röstetalet för samtliga aktier i Bolaget eller genom avtal eller på annat sätt har rätt att utse eller avsätta mer än hälften av ledamöterna i Bolagets styrelse eller motsvarande ledningsorgan eller (b) samtliga Bolagets aktier upphör att vara noterade på Nasdaq Stockholm eller Bolaget på något sätt upphör att upprätthålla sin status som noterat bolag på Nasdaq Stockholm såsom den upprätthålls vid dagen för upptagande av Lån.
- 9.2 Om rätt till förtida inlösen föreligger enligt punkt 9.1 ovan ska Bolaget erbjuda att köpa varje Fordringshavares respektive totala innehav av MTN för ett pris uppgående till 101 % av de aktuella MTN:s nominella belopp jämte upplupen ränta till och med Lösensdagen att erläggas till sådan Fordringshavare på Lösensdagen.

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

- 9.3 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om sådan förändring som avses i punkt 9.1 meddela Fordringshavarna därom i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla information i enlighet med punkt 9.2, instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill utnyttja sin rätt till förtida inlösen ska agera samt specificera Lösensdagen.
- 9.4 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av förtida inlösen av MTN enligt detta avsnitt 9 (*Förtida inlösen och återköp*) ska tillställas Bolaget senast 30 dagar före Lösensdagen.
- 9.5 Bolaget får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa MTN vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller lösas in.
- 9.6 Vid förtida inlösen enligt detta avsnitt 9 (*Förtida inlösen och återköp*) ska vad som stadgas om återbetalning av MTN samt betalning av ränta i avsnitt 4 (*Betalningar*) och 5 (*Ränta*) äga motsvarande tillämpning.

10. UPPSÄGNING AV LÅN

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

uppsägningens rättelse om rättelse är möjlig och Bolaget inte inom tio (10) Bankdagar därefter vidtagit rättelse. Dock ska denna punkt 10.1 (b) inte tillämpas (i) för Bolagets skyldigheter under punkten Gröna Obligationer i Slutliga Villkor eller, om Gröna Obligationer är tillämpligt, punkten Användning av tillförda medel i Slutliga Villkor, eller (ii) vid underlåtenhet att rapportera i enlighet med punkt 5.4 (a) (ii)-(iii) eller 5.4 (b) (ii)-(iii). För undvikande av tvivel utgör det ingen uppsägningsgrund att Bolaget inte har uppnått Hållbarhetsmål eller att den Externa Granskaren inte fastställt att Hållbarhetsmål har eller inte har uppnåtts;

- (c) Bolaget eller ett Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning – om betalningsdröjsmålet varar femton (15) Bankdagar, under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK TVÅHUNDRAFEMTIO MILJONER (250 000 000) eller motvärdet därav i annan valuta, eller (ii) annat lån till Koncernföretag förklaras uppsagt till betalning i förtid till följd av en uppsägningsgrund (oavsett karaktär), under förutsättning att summan av förfallna skulder under sådana uppsagda lån uppgår till minst SEK TVÅHUNDRAFEMTIO MILJONER (250 000 000);
- (d) Bolaget eller ett Koncernföretag inte inom femton (15) Bankdagar efter den dag då Bolaget eller Koncernföretag mottagit berättigat krav infriar betalningsförpliktelse rörande borgen eller garanti som Bolaget eller Koncernföretaget ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst SEK TVÅHUNDRAFEMTIO MILJONER (250 000 000) eller motvärdet därav i annan valuta;
- (e) anläggningstillgång som ägs av Bolaget eller Koncernföretag blir föremål för utmätning;
- (f) Bolaget eller ett Koncernföretag inställer sina betalningar;
- (g) Bolaget eller ett Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion;
- (h) Bolaget eller ett Koncernföretag försätts i konkurs;
- (i) Beslut fattas att Bolaget eller ett Koncernbolag ska träda i likvidation såvida inte, beträffande Koncernföretag, likvidationen är frivillig och inte föranleds av sådant Koncernföretags obestånd; eller
- (j) Bolaget upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag – förutsatt att Fordringshavarnas godkännande vid Fordringshavarmöte ej inhämtats;

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

- 10.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 10.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 10.1.

- 10.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 10.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse eller underrättelse enligt punkt 10.4 ska Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, inte anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 10.1 föreligger.
- 10.4 Bolaget ska vid de tidpunkter Emissionsinstitutet anser det skäligen nödvändigt tillstålla Emissionsinstitutet ett intyg rörande förhållanden som behandlas i punkt 10.1. Bolaget ska vidare lämna Emissionsinstitutet de närmare upplysningar som Emissionsinstitutet skäligen kan komma att begära rörande sådana förhållanden som behandlas i punkt 10.1 samt på begäran av Emissionsinstitutet tillhandahålla alla de handlingar som rimligen kan vara av betydelse härvidlag.
- 10.5 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning ska:
- Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som skulle återbetalats på Återbetalningsdagen jämte upplupen ränta fram till uppsägningsdagen för Lånet; och
 - Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms på uppsägningsdagen för Lånet enligt följande formel:

Nominellt Belopp

$$(1 + r)^t$$

där:

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

t = återstående löptid för relevant Lån, uttryckt i Dagberäkningsmetoden Faktiskt/360 för MTN utgivna i Svenska Kronor, Euro eller Norska Kronor.

11. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE

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

12. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 12.1 Administrerande Institut äger rätt att och ska på begäran från annat Utgivande Institut, Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst tio (10) procent av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i skuldboken den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var

för sig representerar mindre än tio (10) procent av Justerat Lånebelopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.

- 12.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från annat Utgivande Institut, Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 12.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnda meddelande.
- 12.3 Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.
- 12.4 Kallelsen enligt punkt 12.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Ärenden upptagna på dagordningen ska vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje ärende ska anges. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.
- 12.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 12.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallande till och hållande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt (inklusive att röstning kan ske via ett elektroniskt röstningsförfarande). Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet.
- 12.7 Endast personer som är Fordringshavare, eller har blivit befullmäktigad av någon som är Fordringshavare, på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp.
- 12.8 Vid Fordringshavarmöte äger Fordringshavare och Administrerande Institut, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På mötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av mötets ordförande. Mötet ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska omedelbart färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Administrerande Institut.
- 12.9 Administrerande institut ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns (i) en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från slutet av femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmötet eller (ii) om avstämningsregistret förs av VPS, en lista över Fordringshavare som ska närvara vid Fordringshavarmötet. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("Röstlängd"). Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är

röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet.

- 12.10 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 90 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Lånebelopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 14 (*Byte av Räntebas*)) eller ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
 - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*); eller
 - (c) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper eller gäldenärsbyte.
- 12.11 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.10 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 50 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avstående av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 14 (*Byte av Räntebas*) och ändringar enligt avsnitt 13 (*Ändringar av villkor m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 12.12 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.10 och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet (eller annars närvara genom en befullmäktigad representant eller på sådant sätt som är förenligt med bestämmelser enligt punkt 12.6).
- 12.13 Om Fordringshavarmötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut fattats i de ärenden för vilka beslutsförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört avseende visst ärende ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 12.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 12.12 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte.
- 12.14 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Emissionsinstitut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 12.15 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.
- 12.16 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 12.17 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet eller ej. Fordringshavare, oavsett om denne har varit närvarande vid, och oberoende av om och hur

denne har röstat på mötet ska inte vara ansvariga för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.

- 12.18 Emissionsinstitutens skäligen kostnader och utlägg i anledning av ett Fordringshavarmöte, inklusive skälig ersättning till det Administrerande Institutet, ska betalas av Bolaget.
- 12.19 Emissionsinstitutet äger, i samband med tillämpningen av detta avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*) rätt till utdrag ur det av relevant VP-central förda avstämningsregistret för aktuellt Lån. Emissionsinstitutet är berättigade (men inte skyldiga) att tillhandahålla en kopia på utdraget till Bolaget.
- 12.20 På Administrerande Institutets begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett certifikat som anger sammanlagt Nominellt Belopp för MTN som ägs av Koncernföretag på sådan Bankdag som anges i punkt 12.1 samt relevant Avstämningsdag före Fordringshavarmötet, oavsett om Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av MTN eller ej. Administrerande Institutet ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant certifikat eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av Koncernföretag.
- 12.21 Ett beslut på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 12.22 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft.
- 12.23 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Administrerande Institutet, Utgivande Institutet och Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Administrerande Institutet ska på Fordringshavarens begäran tillställa denne protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska dock inte påverka beslutets giltighet.

13. ÄNDRING AV LÅNEVILLKOR M.M.

- 13.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om att justera klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 13.2 Bolaget och Administrerande Institutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 13.3 Bolaget och Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren får, utan Fordringshavarens medgivande, överenskomma om justeringar i Lånevillkoren och genomföra sådana ändringar i Lånevillkoren i enlighet med vad som framkommer av avsnitt 14 (*Byte av Räntebas*), vilka blir bindande för de som omfattas av Lånevillkoren
- 13.4 Anslutande av nytt Emissionsinstitut kan ske genom överenskommelse mellan Bolaget, aktuellt institut och befintliga Emissionsinstitut. Emissionsinstitutet kan frånträda som sådant, dock att Administrerande Institutet med avseende på visst Lån inte får avträda med mindre än att ett nytt Administrerande Institut utses i dess ställe.
- 13.5 Ändring eller eftergift av Lånevillkor kan i andra fall än enligt punkterna 13.1 – 13.4 ske genom beslut vid Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 13.6 Ett beslut om en villkorsändring enligt punkt 13.1 ska registreras hos relevant VP-central (i förekommande fall).

- 13.7 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 13.8 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos relevant VP-central (i förekommande fall).
- 13.9 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 13 (*Ändring av Lånevillkor m.m.*) ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*).

14. BYTE AV RÄNTEBAS

- 14.1 I detta avsnitt 14 (*Byte av Räntebas*) har följande definierade termer den betydelse som anges nedan:

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

”**Ersättande Räntebas**” är:

- (a) den skärm- eller referensränta, och den metodologi för beräkning av löptid samt beräkningsmetoder med hänsyn till skuldinstrument med liknande räntevillkor som MTN, som formellt rekommenderas av Relevant Nomineringsorgan som efterträdare eller ersättare till Räntebasen; eller
- (b) om ingen sådan ränta kunnat utses enligt punkt (a), sådan annan ränta som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren bestämmer är mest jämförbar med Räntebasen.

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

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

”**Offentliggörande**” är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information enligt vad som anges i punkterna (a) till (d) i definitionen av Triggerhändelse om att händelser eller omständigheter som anges däri kommer att inträffa.

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

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

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

ersättande av Räntebasen och som vanligen tillämpas vid liknande transaktioner på skuldkapitalmarknaden.

”**Triggerhändelse**” är en eller flera av följande händelser som:

- (a) innebär att Räntebasen (för den relevanta Rän-teperioden för aktuellt Lån) har upphört att existera eller upphört att tillhandahållas i minst fem (5) på varandra följande Bankdagar till följd av att Räntebasen (för den relevanta Rän-teperioden för aktuellt Lån) upphör att beräknas eller administreras;
- (b) är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från:
 - (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen
 - (ii) Administratören av Räntebasen; eller
 - (iii) konkursförvaltaren för Administratören för Räntebasen eller från förvaltaren enligt krishanteringsregelverket, eller, vad avser EURIBOR och NIBOR, från motsvarande enhet med insolvens- eller resolutionsbefogenhet över Administratören av Räntebasen,

med information om att Administratören av Räntebasen inte längre tillhandahåller aktuell Rän-tebas (för den relevanta Rän-teperioden för aktuellt Lån) – permanent eller på obestämd tid – och att det vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses att fortsätta tillhandahålla Räntebasen;

- (c) är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen att Räntebasen (för den relevanta Rän-teperioden för aktuellt Lån) inte längre är representativ för den underliggande marknaden som Räntebasen är avsedd att representera och Räntebasens representativitet kommer inte att återställas, enligt tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen;
- (d) är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen med konsekvensen att det är olagligt för Bolaget eller det Administrerande Institutet att beräkna betalning till Fordringshavare genom att använda aktuell Rän-tebas (för den relevanta Rän-teperioden för aktuellt Lån) eller att det av annan orsak blivit förbjudet att använda aktuell Rän-tebas (för den relevanta Rän-teperioden för aktuellt Lån); eller
- (e) är ett Offentliggörande som har gjorts varpå den offentliggjorda Triggerhändelsen som anges i punkterna (b) till (d) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.

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

hos VP– central och beräkningsmetoder som är tillämpliga i förhållande till sådan Ersättande Ränthebas.

- 14.3 Om ett offentliggörande har gjorts för Bolaget (utan att någon skyldighet föreligger), om det är möjligt att vid sådan tidpunkt bestämma Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och övriga ändringar, i samråd med Ledarbanken eller genom att utse en Oberoende Rådgivare, initiera åtgärder som framkommer av punkt 14.2 ovan för att slutligt fastställa Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och övriga ändringar, för att övergå till Ersättande Ränthebas vid en senare tidpunkt.
- 14.4 Om en Triggerhändelse som anges i någon av paragraferna (a) till (d) i definitionen av Triggerhändelse har inträffat men ingen Ersättande Ränthebas och Spreadjustering har slutligen fastställts senast innan efterföljande Ränthebestämningdag eller om sådan Ersättande Ränthebas och Spreadjustering har slutligen fastställts men inte kan tillämpas i samband med efterföljande Ränthebestämningdag på grund av tekniska begränsningar hos VP–central, ska räntan för nästkommande Räntheperiod vara:
- (a) om tidigare Ränthebas är tillgänglig så ska den bestämmas enligt villkoren som skulle gälla för Ränthebasen som om ingen Triggerhändelse hade inträffat; eller
 - (b) om tidigare Ränthebas inte är tillgänglig eller inte längre kan användas i enlighet med tillämplig lag eller reglering, den ränta som fastställs för senast föregående Räntheperiod.

Denna bestämmelse är tillämplig på ytterligare efterföljande Räntheperioder förutsatt att alla relevanta åtgärder har vidtagits avseende tillämpningen av och de justeringar som framkommer av detta avsnitt 14 (*Byte av Ränthebas*) inför varje sådan efterföljande Ränthebestämningdag, men utan framgång.

- 14.5 Innan Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och övriga ändringar blir effektiva ska Bolaget meddela Fordringshavare, Administrerande Institut samt VP–central i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) omedelbart efter att Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren slutligt fastställt Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och nödvändiga ändringar och av informationen ska även framgå när ändringarna blir tillämpliga. Om MTN är upptagna till handel på Reglerad Marknad ska Bolaget även informera börsen om ändringarna.
- 14.6 Ledarbanken, Oberoende Rådgivare och Administrerande Institut som utför åtgärder i enlighet med detta avsnitt 14 (*Byte av Ränthebas*) ansvarar inte för någon skada eller förlust som orsakas av beslut, åtgärder som vidtas eller utelämnas av denne i samband med bestämmande och slutligt fastställande av Ersättande Ränthebas, Spreadjustering eller därtill efterföljande ändringar av Lånevillkoren, såvida inte direkt orsakad av dess grova vårdslöshet eller uppsåtliga agerande. Ledarbanken, den Oberoende Rådgivaren och det Administrerande Institutet ansvarar aldrig för indirekt skada eller följdförluster när denne utför åtgärder enligt detta avsnitt.

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 Emissionsinstitutens ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Emissionsinstitut självt är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 16.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 16.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 16.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 16.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, eller Verdipapirregisterloven (såsom tillämpligt).

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.

Göteborg den 31 maj 2022

FASTIGHETS AB BALDER (PUBL)