

Detta grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 31 maj 2021 och är giltigt i 12 månader från detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när grundprospektet inte längre är giltigt.



Fastighets AB Balder (publ)  
Grundprospekt avseende  
Program för Medium Term Notes  
om femton miljarder (15 000 000 000) svenska kronor  
eller motvärdet därav i euro eller norska kronor

**Ledarbank**

Swedbank

**Emissionsinstitut**

Danske Bank

Handelsbanken Capital Markets

Nordea Bank

SEB

Swedbank

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

Grundprospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Det erinras om att sådant godkännande och registrering av Finansinspektionen inte innebär någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Grundprospektet är riktiga eller fullständiga.

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

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

Grundprospektet hålls tillgängligt elektroniskt via Bolagets ([www.balder.se](http://www.balder.se)) webbplats. Papperskopior kan erhållas från Bolaget.

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

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

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 förhållande till varje emission av MTN kommer en målmarknadsbedömning att göras för sådana MTN och lämpliga distributionskanaler för sådana MTN kommer att bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller MTN (en "distributör") bör beakta målmarknadsbedömningen. En distributör som omfattas av direktiv 2014/65/EU ("MiFID II") är dock skyldig att genomföra sin egen målmarknadsbedömning för MTN (genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning) och att fastställa lämpliga distributionskanaler.

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

## Innehållsförteckning

1.	Beskrivning av Balders MTN-program .....	4
2.	Produktbeskrivning .....	7
3.	Risikfaktorer.....	10
4.	Riskhantering .....	18
5.	Riskbedömning .....	19
6.	Ansvarig för Grundprospektet .....	20
7.	Allmänna Villkor .....	21
8.	Mall för Slutliga Villkor.....	37
9.	Bolaget och verksamheten.....	42
10.	Sammanfattning av finansiell information.....	49
11.	Information som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning .....	51
12.	Tillgängliga handlingar .....	52
13.	Adresser.....	53

## 1. Beskrivning av Balders MTN-program

Detta MTN-program utgör en ram, upprättat enligt och baserat på svensk lag, under vilket Bolaget, i enlighet med styrelsens beslut fattat den 3 februari 2014, avser att upptaga lån i svenska kronor ("SEK"), euro ("EUR") eller norska kronor ("NOK")<sup>1</sup> med en löptid om lägst ett (1) år och högst femton (15) år inom ramen för ett högsta sammanlagt vid varje tid utestående nominellt belopp av SEK FEMTON MILJARDER (15 000 000 000)<sup>2</sup>, eller motsvarande belopp i EUR eller NOK.

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

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

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

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

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

### *Kreditvärdering (rating)*

Balder har, vid dagen för Grundprospektet, en Investment Grade rating (sv. kreditvärderingsbetyg) från S&P Global Ratings med kreditbetyget BBB med stabil utsikt. Se ytterligare om Bolagets kreditvärdering i avsnittet "Bolaget och verksamheten" under rubriken "Kreditvärdering (rating)".

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

Om Lån som emitteras under MTN-programmet ska erhålla eller har erhållit kreditvärderingsbetyg, anges detta i Slutliga Villkor. Kreditvärderingsbetyg är det betyg som en låntagare kan erhålla från ett oberoende kreditbedömningsinstitut på sin förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Denna

---

<sup>1</sup> Beslut avseende möjligheten att upptaga lån i NOK fattades av Bolagets styrelse den 23 maj 2019.

<sup>2</sup> Genom beslut av Bolagets styrelse den 22 februari 2018 höjdes rambeloppet till SEK TIO MILJARDER (10 000 000 000) eller motsvarande belopp i EUR eller NOK från tidigare SEK FEM MILJARDER (5 000 000 000) eller motsvarande belopp i EUR eller NOK. Bolagets styrelse beslutade om ytterligare en höjning den 16 juli 2019 varvid rambeloppet höjdes till SEK FEMTON MILJARDER (15 000 000 000) eller motsvarande belopp i EUR eller NOK från tidigare SEK TIO MILJARDER (10 000 000 000) eller motsvarande belopp i EUR eller NOK.

förmåga kallas också kreditvärdighet. Det är var och ens skyldighet att inhämta aktuell information om kreditvärderingsbetyg då den kan vara föremål för ändring.

#### *Status*

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

#### *Form av värdepapper samt identifiering*

MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument avseende MTN emitterade i SEK och EUR, respektive Verdipapirregisterloven avseende MTN emitterade i NOK. Således utfärdas inga fysiska värdepapper och begäran om viss registreringsåtgärd ska riktas till Kontoförande Institut. MTN-programmet är anslutet hos Euroclear Sweden samt VPS och Slutliga Villkor innehåller det från Euroclear Sweden respektive VPS erhållna internationella numret för värdepappersidentifiering, ISIN (International Securities Identification Number). Genom ett issuing and paying agent-avtal har Bolaget och Swedbank Norge ("IPA"), såsom issuing and paying agent, den 23 maj 2019 ingått avtal där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i norska kronor, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt Verdipapirregisterloven kapitel 2, registrera Bolagets emissioner av MTN emitterade i norska kronor i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i norska kronor. Fordringshavare till MTN är den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som är berättigad att i andra fall ta emot betalning under MTN. Clearing och avveckling vid handel sker i respektive VP-central.

#### *Upptagande till handel på reglerad marknad*

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

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

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

#### *Gröna obligationer*

Balder har etablerat ett ramverk för gröna obligationer. Ramverket ger Balder möjligheten att emittera gröna obligationer, med tillägget att emissionslikviden enbart används för finansiering av de projekt och tillgångar som omfattas av ramverket. Ramverket har utvecklats i linje med branschstandarden Green Bond Principles 2018 och har genomgått en oberoende utvärdering. Ramverket kan från tid till annan komma att uppdateras men det ramverk som är gällande vid emissionsdagen för ett visst Lån kommer alltså att gälla för sådant Lån, oavsett ändringar i ramverket efter emissionsdagen.

### *Försäljning*

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

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

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

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

## 2. Produktbeskrivning

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

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

### *Räntekonstruktioner*

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

### *MTN med fast ränta*

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

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

### *MTN med rörlig ränta (FRN)*

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

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

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

### *Räntebas för rörlig ränta*

Avser den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor. Vanligen avses STIBOR för Lån i SEK, EURIBOR för lån i EUR och NIBOR för lån i NOK. Dessa referensvärden tillhandahålls av Swedish

Financial Benchmark Facility (STIBOR), European Money Market Institute (EURIBOR) och Norske Finansielle Referanser (NIBOR). Vid utfärdande av Grundprospektet är Swedish Financial Benchmark Facility inte registrerat i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med artikel 36 i Benchmarkförordningen. European Money Market Institute och Norske Finansielle Referanser är registrerade i det aktuella registret.

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

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

Med NIBOR avses (a) den årliga räntesats som omkring kl. 12.00 (norsk tid) aktuell dag anges på Reuters sida NIBR (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för den relevanta Ränzteperioden; (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till två decimaler) av de räntesatser som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100 000 000 för den relevanta Ränzteperioden; eller (c) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a) och endast en eller ingen sådan kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i NOK för den relevanta Ränzteperioden.

*MTN utan ränta (så kallad nollkupongskonstruktion)*

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



### *Återbetalning*

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

### *MTN med förtida inlösen vid ägarförändring i Bolaget*

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

### *Intressekonflikter*

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

### 3. Riskfaktorer

En investering i värdepapper är förenad med risk. Vid bedömning av Balders framtida utveckling är det av vikt att beakta de riskfaktorer som är förknippade med Bolaget och MTN utgivna under MTN-programmet. Det gäller bland annat risker hänförliga till Balders verksamhet och bransch, legala risker, finansiella risker samt risker relaterade till MTN och MTN-programmet. Nedan beskrivs de riskfaktorer som bedöms vara av väsentlig betydelse för Bolagets framtida utveckling. Bolaget har bedömt riskerna utifrån sannolikheten att riskerna inträffar och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter om de skulle materialiseras. Riskfaktorerna presenteras i ett begränsat antal kategorier, i vilka de mest väsentliga riskerna i enlighet med Bolagets bedömning enligt ovan anges först. Nedan redogörelse är baserad på information som är tillgänglig per dagen för Grundprospektet.

#### Verksamhets- och branschrelaterade risker

##### *Minskad uthyrningsgrad, minskade hyresintäkter och negativ hyresutveckling*

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. Konsekvensen av fallande hyresnivåer är lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem. Balders tio största kontrakt svarar för 4,5 procent av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,9 år. Inget enskilt kontrakt står för mer än 0,7 procent av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,0 procent av de totala hyresintäkterna. Balders lokalhyreskontrakt är normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex. Bostadsfastigheter i Sverige omfattas av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen. Enligt Balders bedömning är sannolikheten låg för att flera av Bolagets större kunder väljer att avsluta flera kontrakt med Bolaget samtidigt men om det skulle ske kan det få en betydande effekt för Koncernens nettoomsättning och således även dess rörelseresultat.

##### *Fastigheternas värdeförändring*

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika, såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor. Såväl fastighetsspecifika förändringar som hyresnivåer och vakansgrader som marknadsspecifika förändringar som direktavkastningar, påverkar värdet på förvaltningsfastigheter, vilket i sin tur kan komma att påverka Koncernens finansiella ställning och resultat negativt. Av Balders fastighetsbestånd finns 81 procent av värdet i de fyra storstadsregionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg och Köpenhamn. Värdet på fastigheterna kan också påverkas negativt om de tekniska hindren för utveckling, exempelvis omställning för att minska utsläpp och hantera klimatförändringar, är för höga och kostsamma. Balder genomför i samband med kvartalsrapporter en intern värdering av fastighetsbeståndet. Dessutom värderas delar av fastighetsbeståndet externt och jämförs med den interna värderingen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Balders resultat före skatt skulle påverkas med +/- 7 459 miljoner SEK vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Balders förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Verkligt värde motsvaras av fastigheternas

marknadsvärde, vilket påverkas av såväl förändrade avkastningskrav som förändrade marknadshyresantaganden och andra värdepåverkande faktorer. Om förändringar i dessa faktorer leder till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar kan det få en betydande effekt på Koncernens resultat och finansiella ställning.

#### *Risker relaterade till covid-19*

Den pågående pandemi som covid-19 medför har, och kommer med största sannolikhet fortsätta att utgöra, en risk för Balders verksamhet samt påverka flertalet av de övriga riskfaktorer som anges i Grundprospektet. Under 2020 hade Balder liksom alla fastighetsbolag påverkats av pandemin, där framförallt vissa kommersiella kunder haft ökade problem i sina verksamheter. För många av dessa har Balder arbetat fram lösningar i form av uppskov eller övergång från kvartalshyra till månadshyra. Hotellbranschen är en av de hårdast drabbade. Av Balders totala fastighetsbestånd står andelen hotell för cirka 8 procent. Mot denna bakgrund finns det, även om pandemins fortsatta effekter för samhällsekonomin och den globala kreditmarknaden är svårbedömda, en risk att pandemin påverkar Koncernens resultat och finansiella ställning negativt.

#### *Ökade fastighetskostnader*

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Driftskostnader är huvudsakligen taxebundna kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Regulatoriska faktorer såsom ökade krav på utsläppsminskningar och övergång till fossilfria energislag kan också påverka kostnader för energi. Andra konsekvenser av klimatförändringar, såsom ökad risk för översvämningar och extrema väderförhållanden kan också innebära ökade kostnader för försäkringar av fastigheter i riskområden. Kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandling kan påverka resultatet negativt. En förändring av Balders fastighetskostnader med +/- 1 procent skulle påverka de totala kostnaderna med +/- 22 miljoner SEK. Enligt Balders bedömning är sannolikheten låg för att Koncernens fastighetskostnader ökar i betydande omfattning men i den mån eventuella kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandling av hyreskontrakt kan det få en betydande effekt på Koncernens resultat. Även oförutsedda och omfattande reparationsbehov kan få en betydande effekt på Koncernens resultat.

#### *Operationella risker*

Balders framtida utveckling är beroende av ledningsgruppen och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Om en eller flera av dessa personer skulle lämna Koncernen kan det få en betydande effekt på Koncernens verksamhet.

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

Huvudägaren i Balder är Erik Selin Fastigheter AB som kontrollerar en stor del av rösterna i Bolaget. Erik Selin Fastigheter AB ägs av Erik Selin, som också är verkställande direktör och grundare av Balder. Erik Selin Fastigheter AB och Erik Selin har därför betydande inflytande och kontroll över

Bolaget samt intressen som inte nödvändigtvis sammanfaller med övriga aktieägares intressen. Erik Selin är viktig för Balders verksamhet. Det finns en risk för att kontrollen i framtiden inte kommer att bibehållas av Erik Selin Fastigheter AB eller att Erik Selins anställning i Bolaget består. Varje sådan händelse kan ha en betydande effekt på Bolagets verksamhet och i förlängningen dess finansiella ställning och resultat.

#### *Fastighetsförvärv*

Bolagets affärsidé är att skapa värden genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bland annat träffade Balder under 2020 avtal om att förvärva Masmästaren med fastigheter i Falun/Borlänge, Västerås, Uppsala och Nacka. Sådana investeringar är dock förenade med osäkerhet, såsom bortfall av hyresgäster, kostnader för miljösanering och tekniska problem. Enligt Bolagets bedömning är sannolikheten för att risken inträffar låg men för det fall Balder misslyckas med ett större fastighetsförvärv kan det få en mycket betydande effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

#### *Geografi*

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Bolaget har en väldiversifierad fastighetsportfölj med fastigheter på olika geografiska marknader där region Stockholm, region Helsingfors och region Göteborg står för den största andelen av fastighetsvärdet. Trots detta finns risk att efterfrågan kan sjunka på ett flertal eller samtliga geografiska marknader, vilket skulle kunna ha en mycket betydande effekt på Balders verksamhet och i förlängningen dess finansiella ställning och resultat.

### Legala risker

#### *Ändrad lagstiftning*

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Balders verksamhet. Skattesatser kan förändras i framtiden och andra ändringar i det statliga systemet kan påverka fastighetsägandet eller fastighetstransaktioner. Balder kan exempelvis komma att påverkas av förslag om ränteavdragsbegränsningar, nya regler avseende värdeminskningsskatt, förbud för paketering av fastigheter, samt möjligheter att utnyttja underskottsavdrag. Utöver fastigheter i Sverige äger Balder via dotterbolag fastigheter i Danmark, Norge, Finland, Tyskland och Storbritannien, vilket medför att Balder kan påverkas av ändrad lagstiftning även i dessa länder. Ändrad lagstiftning skulle därför kunna ha en mycket betydande effekt på Balders verksamhet och resultat.

#### *Ansvar för fel vid fastighetsutveckling och försäljning av bostadsrätter*

Under 2020 har Balder färdigställt cirka 1 850 bostäder varav 1 420 för egen förvaltning och 430 för avyttring. Balders fastighetsutveckling och försäljning av bostadsrätter kan medföra förpliktelser baserade på fel och brister i byggnader, material, konstruktion eller kvaliteten på arbetet. De standardvillkor som används i branschen innebär att konstruktörens ansvar ofta är begränsat vilket kan innebära att Balder blir ansvarig för fel och brister som går utöver dessa ansvarsbegränsningar.

Balder skulle också kunna hållas ansvarig för de fall konstruktören går i konkurs. Dessa risker skulle kunna ha en mycket betydande effekt på Balders finansiella ställning och resultat.

#### *Miljörisker*

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningen ansvarig. Per den 31 december 2020 ägde Balder 1 362 förvaltningsfastigheter. Detta innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Balder för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Hantering av sådana krav kan vara såväl tids- som kostnadskrävande och kan få en betydande effekt på Bolagets resultat.

#### Finansiella risker

##### *Refinansieringsrisk*

En fungerande kreditmarknad är en förutsättning för allt fastighetsägande. Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas alls, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande finansiering när dess löptid upphör samt av möjligheten att kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis fastighetsförvärv. Balder för kontinuerligt diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att trygga den långsiktiga finansieringen och omförhandla lån och diversifiera förfallostrukturen av lånen. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick per den 31 december 2020 till 5,9 år. Om en situation skulle uppstå där Bolaget inte kan leva upp till sina finansiella åtaganden gentemot kreditgivare och obligationsinnehavare kan det innebära att av Bolaget upptagen finansiering förfaller till betalning i förtid, vilket kan få en mycket betydande effekt på att Bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser gentemot investerare i MTN.

##### *Valutarisk*

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

##### *Ränterisk*

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

antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj per den 31 december 2020 skulle Balders räntekostnader öka med 257 miljoner SEK. Av Balders totala lånestock per den 31 december 2020 hade 61 procent en räntebindning som överstiger ett år.

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

#### *Likviditetsrisk*

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja Balders betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Tillgång till likvida medel är en fundamental förutsättning för Balders verksamhet och påverkas av bland annat finansiell ställning och allmänna förutsättningar på bank- och kapitalmarknaden. Enligt Bolagets finanspolicy ska det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet. Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 13 032 miljoner SEK uppgick Balders likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade checkkrediter till 7 477 miljoner SEK per den 31 december 2020. Det kan uppkomma situationer när Balder genom upplåning eller på annat sätt inte kan säkra tillgång till likvida medel eller endast säkra tillgång till likvida medel på för Balder ofördelaktiga villkor. Brist på likviditet för täckandet av större betalningsåtagande kan få en betydande effekt på Bolagets finansiella ställning.

#### *Kreditrisk*

Kreditrisk definieras som risken att Balders motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Balder. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid utställda kreditavtal. Risken att Koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Risken relaterad till kundfordringar ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Balders tio största kontrakt svarar för 4,5 procent av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,9 år. Balder genomför sedvanliga kreditprövningar innan ett nytt hyresavtal tecknas och beräknar kreditrisken i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund men dessa åtgärder kan visa sig otillräckliga. Uteblivna hyresintäkter, försäljningslikvider eller andra intäkter kan därmed ha en betydande effekt på Bolagets finansiella resultat.

### Risker relaterade till MTN och MTN-programmet

#### *Kreditrisk och kreditvärdering*

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

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

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

#### *Risker relaterade till räntekonstruktioner och löptid*

Marknadsvärdena på MTN som utges med en väsentlig rabatt eller premie på kapitalbeloppet tenderar att fluktuera mer i förhållande till allmänna förändringar i ränteläget. Generellt gäller att ju längre återstående löptid på MTN desto högre kursvolatilitet i jämförelse med andra räntebärande värdepapper med jämförbara löptider. Risken i en investering i ett obligationslån ökar ju längre löptiden är. Kreditrisk är svårare att överblicka vid lång löptid än vid kort löptid. Även marknadsrisken ökar vid längre löptid eftersom fluktuationen i priset blir större för obligationslån med lång löptid än för obligationslån med kort löptid.

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

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

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

#### *Lagändringar*

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

#### *Risker relaterade till gröna obligationer*

Vad som utgör gröna obligationer avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av Bolagets från tid till annan gällande ramverk för gröna obligationer enligt dess lydelse på per datumet för visst Lån. Det finns en risk för att gröna obligationer enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav eller

investeringsmandat. Såväl ramverket för gröna obligationer som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter datumet för visst Lån, vilket kan medföra förändrade villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget. Förändringar i ramverket för gröna obligationer som sker efter datumet för visst Lån kommer inte att komma fordringshavare i Lånet tillgodo. Fordringshavare har ingen rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation om MTN upphör att klassificeras som gröna. Det medför bland annat en risk för att investeraren bryter mot interna regelverk och investeringsmandat.

I juni 2020 publicerades Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852 av den 18 juni 2020 om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om ändring av förordning (EU) 2019/208 ("Taxonomiförordningen"), 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 och med den 1 januari 2022 avseende vissa miljömål och från och med den 1 januari 2023 avseende resterande miljömål. Per dagen för Grundprospektet råder osäkerhet hur Taxonomiförordningen fullt ut kommer att påverka utformningen av gröna ramverk och klassificeringen av gröna obligationer. Det finns en risk att klassificeringen av MTN som emitteras som gröna obligationer kommer att påverkas av Taxonomiförordningen och att MTN efter att Taxonomiförordningen börjar tillämpas inte längre kommer att vara kvalificerade att klassificeras som gröna obligationer enligt Taxonomiförordningen, vilket i sin tur medför en risk att värdet på MTN minskar.

#### *Risker förknippade med andrahandsmarknaden och likviditet*

Även om en MTN är upptagen till handel vid börs eller reglerad marknad uppstår normalt ingen betydande handel med aktuella MTN. Detta kan gälla under hela dess löptid. Det nominella beloppet under MTN-programmet uppgår till minst 100 000 EUR eller motsvarande belopp i SEK eller NOK. Risken för att efterfrågan och handel med värdepapper som dessa inte uppstår är större på grund av att värdepapper med högt nominellt belopp enbart handlas av större investerare. När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att försämrats. Detta kan medföra att innehavare inte kan sälja sina MTN till kurser med en avkastning jämförbar med liknande placeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av MTN.

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

#### *Förmånsrätt och säkerhet*

Balder finansierar normalt sett en del av sin verksamhet via banklån med pantsättning av fastigheter, vilka normalt utgör en prioriterad fordring på låntagaren. Lånet utgör en skuldförbindelse utan säkerhet med lika rätt till betalning (*pari passu*) med Bolagets övriga, existerande eller framtida oprioriterade icke efterställda och icke säkerställda betalningsåtaganden för vilka förmånsrätt inte följer av lag. Detta innebär att investerare i MTN utgivna av Bolaget, i händelse av Bolagets



likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, normalt erhåller betalning först efter det att eventuella fordringshavare, normalt sett med förmånsrätt till vissa tillgångar, har fått fullt betalt.

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

#### *Strukturell efterställning*

Bolaget är beroende av övriga koncernbolag för att kunna erlägga betalningar under MTN. För att Bolaget ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det därför att koncernbolagen har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Bolaget. Koncernbolagen är fristående juridiska enheter som är skilda från Bolaget och de har inte någon skyldighet att uppfylla Bolagets åtaganden. MTN kommer inte att vara säkerställda och inget koncernbolag kommer att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN.

Bolaget och koncernbolagen kommer därutöver att ha skulder till andra fordringsägare som kan vara säkerställda. Om ett koncernbolag blir föremål för konkurs kommer dess fordringsägare att ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Bolaget, i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare i koncernbolaget, har rätt till utbetalning av eventuella resterande medel. Säkerställda fordringsägare i Bolaget har vidare rätt till betalning ur säkerheterna innan fordringsägarna under MTN.

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

#### *Fordringshavarmöte*

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

#### *Benchmarkförordningen*

Den 1 januari 2018 trädde Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktivet 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014 ("Benchmarkförordningen") i kraft. Benchmarkförordningen reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. I och med att förordningen endast tillämpats en begränsad tidsperiod kan inte dess effekter fullt ut bedömas. Det finns dock en risk att Benchmarkförordningen kan komma att påverka hur vissa referensräntor bestäms och utvecklas. Detta kan i sin tur exempelvis leda till ökad volatilitet gällande vissa referensräntor. Vidare kan de ökade administrativa kraven, och de därtill kopplade regulatoriska riskerna, leda till att aktörer inte längre kommer vilja medverka vid bestämning av referensräntor, eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras. Om så sker för en referensränta som tillämpas för viss MTN skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av MTN.

#### 4. Riskhantering

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

Nedan återfinns en beskrivning av riskhantering av den finansiella verksamheten i Balder. För en mer utförlig beskrivning av intern kontroll hänvisas till not 22 som återfinns på sidorna 74-79 i årsredovisningen för 2020.

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

## 5. Riskbedömning

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

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

### *Juridiska överväganden kan begränsa vissa placeringar*

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

## 6. Ansvarig för Grundprospektet och godkännande av Finansinspektionen

### *Ansvarig för Grundprospektet*

Bolaget ansvarar för innehållet i Grundprospektet och förklarar härmed att enligt Bolagets kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Endast under de förutsättningar och i den omfattning som följer av svensk lag svarar även Bolagets styrelseledamöter för innehållet i Grundprospektet. Bolagets styrelse förklarar härmed att enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. För undvikande av tvivel har Emissionsinstitutet således inte verifierat innehållet i Grundprospektet.

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

### *Godkännande av Finansinspektionen*

Grundprospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner detta Grundprospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen och detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent 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.

## 7. Allmänna Villkor

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

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

Genom ett kontoföraravtal ("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 Verdipapirscentralen ASA enligt den norska Verdipapirregisterloven kapitel 2 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.

**”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 aktuell dag anges på Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för den relevanta Ränzteperioden;
- b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten a), medelvärdet (avrundat uppåt till två decimaler) av de räntesatser som Europeiska Referensbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för den relevanta Ränzteperioden; eller
- c) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten a) och endast en eller ingen sådan kvotering ges under punkten b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i 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.

<b>”Fordringshavare”</b>	är den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en MTN.
<b>”Fordringshavarmöte”</b>	är ett möte mellan Bolaget och Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 12 ( <i>Fordringshavarmöte</i> ).
<b>”Justerat Lånebelopp”</b>	är det sammanlagda nominella beloppet av utelöpande MTN med avdrag för MTN som innehas av Bolaget eller annat Koncernföretag;
<b>”Koncernen”</b>	är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag, varvid begreppen koncern och moderbolag har den betydelse som respektive begrepp ges i aktiebolagslag (2005:551).
<b>”Koncernföretag”</b>	är varje företag som ingår i Koncernen utöver Bolaget.
<b>”Kontoförande Institut”</b>	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 Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrumenter, och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.
<b>”Ledarbank”</b>	är Swedbank AB (publ) eller annat Emissionsinstitut som enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll.
<b>”Lån”</b>	är varje lån av viss serie, omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program.
<b>”Lånevillkor”</b>	är, för visst Lån, dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för sådant Lån.
<b>”Marknadslån”</b>	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.
<b>”MTN”</b>	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 lagen Lov 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrumenter (för lån i NOK) och som utgivits av Bolaget under detta MTN program och som utgör del av Lån.
<b>”NIBOR”</b>	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 Ränzteperioden; eller
- b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra 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) ingen räntesats anges enligt punkten (a) och ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor för den relevanta Ränzteperioden.

<b>”Nominellt Belopp”</b>	är det belopp för varje MTN som anges i Slutliga Villkor.
<b>”Norska Kronor”</b>	<b>”Norska Kronor”</b> och <b>”NOK”</b> är den lagliga valutan i Norge.
<b>”Referensbanker”</b>	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.
<b>”Svenska kronor”</b> och <b>”SEK”</b>	är den officiella valutan i Sverige.
<b>”Slutliga Villkor”</b>	är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån i enlighet med bilaga till Allmänna Villkor ( <i>Mall för Slutliga Villkor</i> ).
<b>”Startdag för Ränzteberäkning”</b>	är, enligt Slutliga Villkor, dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa.
<b>”STIBOR”</b>	är: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för den relevanta Ränzteperioden; eller</li> <li>b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten a), medelvärdet (avrundat uppåt till två decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränzteperioden; eller</li> <li>c) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten a) och endast en eller ingen sådan kvotering ges under punkten b), den räntesats som</li> </ul>



enligt Administrerande Institutets skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor för den relevanta Ränteperioden.

- ”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 Verdipapirscentralen 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 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 dess hemsida ([www.riksbank.se](http://www.riksbank.se)).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebas marginal, Räntebestämningdag, 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 och högst femton (15) 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-central försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder relevant VP-central beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren under dennes hos relevant VP-central på Avstämningsdagen registrerade adress.
- 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 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 på 30/360-dagarsbasis.
- 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 Räntebasmarginale för samma period. 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 Räntebestämningssdag och upplyses till IPA och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningssdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 15.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna ny Räntesats (och för MTN i Norska Kronor upplysa IPA) att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkningen till och med utgången av den då löpande Ränteperioden.

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

- c) Nollkupong:  
Om Lånet är specificerat som nollkupongslån ska Lånet löpa utan ränta.

## 6. DRÖJSMÅLSRÄNTA

- 6.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i 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 av sådant hinder för Emissionsinstitutet eller VP-central som avses i punkt 15.1 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:
- 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;
  - 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
  - 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 denna punkt 8 (Särskilda åtaganden) ska helt eller delvis upphöra om betryggande säkerhet ställs för betalningen av MTN och sådant upphörande av åtaganden beslutas vid Fordringshavarmöte.

## 9. FÖRTIDA INLÖSEN OCH ÅTERKÖP

- 9.1 Rätt till förtida inlösen av 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 Lösendagen att erläggas till sådan Fordringshavare på Lösendagen.

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

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

## 10. UPPSÄGNING AV LÅN

- 10.1 Administrerande Institut ska (i) om så begärs av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst tio (10) procent av Justerat Lånebelopp under relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i skuldboken den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än tio (10) procent av Justerat Lånebelopp under relevant Lån, göras gemensamt) eller (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte, skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (om tillämpligt) beslutar, om:
- Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet Kapital- eller räntebelopp avseende det aktuella Lånet, såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt eller administrativt fel och inte varar längre än tre (3) Bankdagar;
  - Bolaget (i något annat avseende än som anges under punkt a)) inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende det aktuella Lånet – eller annars handlar i strid med dem – under förutsättning att Bolaget skriftligen uppmanats att vidta rättelse om rättelse är möjlig och Bolaget inte inom tio (10) Bankdagar därefter vidtagit rättelse;
  - 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 14 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 10.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse eller underrättelse enligt punkt 10.4 ska Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, inte anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 10.1 föreligger.
- 10.4 Bolaget ska vid de tidpunkter Emissionsinstitutet anser det skäligen nödvändigt tillställa Emissionsinstitutet ett intyg rörande förhållanden som behandlas i punkt 10.1. Bolaget ska vidare lämna 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:

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

Nominellt Belopp

$$(1 + r)^t$$

där:

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

t = återstående löptid för relevant Lån, uttryckt i faktiskt antal dagar//360 för MTN utgivna i 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 nummerade. 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:
- ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas eller ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
  - ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12; eller
  - obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper eller galdenärsbyte.

- 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 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.
- 12.12 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 skäligena kostnader och utlägg i anledning av ett Fordringshavarmöte, inklusive skälig ersättning till det Administrerande Institutet, ska betalas av Bolaget.
- 12.19 Emissionsinstitutet äger, i samband med tillämpningen av detta avsnitt 12 rätt till utdrag ur det av 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 Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett certifikat som anger sammanlagt Nominellt Belopp för MTN som ägs av Bolaget och Koncernföretag för utgången av relevant Avstämningsdag före Fordringshavarmötet, oavsett om Bolaget eller Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av MTN eller ej. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant certifikat eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av Bolaget eller Koncernföretag.

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

### **13. ÄNDRING AV LÅNEVILLKOR M.M.**

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

### **14. MEDDELANDEN**

- 14.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos relevant VP-central på Avstämningsdagen före avsändandet. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.
- 14.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitutet på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.

- 14.3 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.
- 14.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

## **15. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.**

- 15.1 I fråga om de på Emissionsinstitutet 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 Emissionsinstitutet självt är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 15.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitutet om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 15.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitutet på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 15.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 15.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, eller lagen Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrumenter (såsom tillämpligt).

## **16. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**

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

---

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Göteborg den 23 maj 2019

FASTIGHETS AB BALDER (PUBL)

## 8. Mall för Slutliga Villkor

**MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR**

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

**SLUTLIGA VILLKOR**

**avseende Lån nr [•]**

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

För Lånet ska Allmänna Villkor daterade [19 februari 2014]/[9 juni 2017]/[23 maj 2019] för rubricerat MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor gälla. Definitioner som används nedan framgår [antingen] av Allmänna Villkor [eller på annat sätt i grundprospektet godkänt den [•] jämte vid var tid offentliggjorda tillägg ("Grundprospektet") som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 8 i förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt denna förordning i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse)].

Detta dokument utgör de Slutliga Villkoren för Lån nr [•] och har utarbetats enligt Prospektförordningen. Fullständig information om Bolaget och Lånet erhålls endast genom att Slutliga Villkor läses tillsammans med Grundprospektet och vid var tid offentliggjorda tilläggsprospekt. Grundprospektet jämte tillägg finns att tillgå på ([www.balder.se](http://www.balder.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].]

<b>ALLMÄNT</b>		
1.	<b>Lånenummer:</b>	[•]
	(i) Tranchebenämning:	[•]
2.	<b>Lånebelopp:</b>	
	(i) för Lånet:	[•]
	(ii) Tranche 1:	[•]
	[Tranche 2:	[•]]
3.	<b>Pris per MTN:</b>	[•] % av nominellt belopp

4.	<b>Valuta:</b>	[SEK]/[EUR]/[NOK]
5.	<b>Nominellt Belopp och multiplar därav:</b>	[SEK]/[EUR]/[NOK] [●]
6.	<b>Lånedatum:</b>	[●]
7.	<b>Startdag för Ränteberäkning:</b>	[●]
8.	<b>Likviddag:</b>	[●]
9.	<b>Återbetalningsdag:</b>	[●]
10.	<b>Räntekonstruktion:</b>	[Fast ränta] [Rörlig ränta (FRN)] [Nollkupong]
11.	<b>Lånets status:</b>	[Ej säkerställt och ej efterställt]
<b>BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING</b>		
12.	<b>Fast räntekonstruktion:</b>	[Tillämpligt]/[Ej tillämpligt]  <i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker under denna punkt)</i>
	(i) <b>Räntesats:</b>	[●] % per år
	(ii) <b>Ränteperiod:</b>	[SEK/EUR: Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om cirka [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag.]  [NOK: Tiden från och med den [●] till den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om cirka [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag.]
	(iii) <b>Ränteförfallodagar:</b>	Årligen den [●], första gången den [●] och sista gången den [●], dock att om sådan dag inte är Bankdag utbetalas ränta först närmast påföljande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Ränteförfallodagen

	(iv) Ränteberäkningsmetod:	30/360
	(v) Riskfaktor:	[I enlighet med riskfaktorn [”Risker relaterade till räntekonstruktioner och löptid”] i Grundprospektet]
13.	<b>Rörlig ränta (FRN):</b>	[Tillämpligt]/[Ej tillämpligt]  <i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker under denna punkt)</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:	[+/-][●] % per år
	(iii) Räntebestämningdag:	[Två] Bankdagar före första dagen i varje Ränteperiod, första gången den [●].
	(iv) Ränteperiod:	[SEK/EUR: Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om cirka [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag.]  [NOK: Tiden från och med den [●] till den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om cirka [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag.]
	(v) Ränteförfallodagar:	Sista dagen i varje Ränteperiod, [årligen den [●], den [●], den [●] och den [●],] första gången den [●] och sista gången den [●], dock att om någon sådan dag inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag.
	(vi) Ränteberäkningsmetod:	Faktiskt antal dagar/360

	(vii) Riskfaktor:	[I enlighet med riskfaktorn [”Riser relaterade till räntekonstruktioner och löptid”] i Grundprospektet]
14.	<b>Nollkupong:</b>	<i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker under denna punkt)</i>  [Tillämpligt]/[Ej tillämpligt]
	(i) Riskfaktorer:	[I enlighet med riskfaktorn [”Riser relaterade till räntekonstruktioner och löptid”] i Grundprospektet]
<b>ÖVRIGT</b>		
15.	<b>Gröna Obligationer:</b>	[Tillämpligt/Ej tillämpligt]  <i>(Om tillämpligt, specificera enligt nedan)</i>  [Gröna villkor daterade [●] gäller för detta Lån. Brott mot denna punkt 15 (Gröna Obligationer) utgör inte uppsägningsgrund enligt punkt 10.1 b) i Allmänna Villkor.]
	(i) Riskfaktorer:	[I enlighet med riskfaktorn [”Riser relaterade till Gröna Obligationer”] i Grundprospektet].
16.	<b>Upptagande till handel:</b>	[Ansökan om inregistrering av Lånet kommer att inges till [Nasdaq Stockholm AB]/[Oslo Börs] / <i>[annan reglerad marknad]</i> med effekt från och med Lånedatum][Ej tillämpligt].
	(i) Uppskattad kostnad för upptagande till handel:	[●]
17.	<b>Intressen hos fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen:</b>	[Ej tillämpligt]/ <i>[Specificera detaljer]</i>  <i>(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för ett enskilt Lån ska beskrivas)</i>
18.	<b>Utgivande Institut:</b>	[Swedbank AB (publ)] [Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial] [Nordea Bank Abp] [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)]



		[Svenska Handelsbanken AB (publ)] [ <i>specificera</i> ]
19.	<b>Administrerande Institut:</b>	[Swedbank AB (publ)] [Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial] [Nordea Bank Abp] [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)] [Svenska Handelsbanken AB (publ)] [ <i>specificera</i> ]
20.	<b>Betalnings- och depåombud (IPA):</b>	[För MTN i SEK eller EUR: Ej tillämpligt]  [För MTN i NOK: Utsedd IPA under MTN-programmet, [Swedbank Norge]]
21.	<b>Kreditbetyg för Lån:</b>	[ <i>Specificera</i> ][Ej tillämpligt]
22.	<b>VP-central:</b>	[SEK/EUR: Euroclear Sweden]  [NOK: Verdipapirsentralen ASA]
23.	<b>ISIN:</b>	SE[●]/NO[●]
24.	<b>Uppskattat nettobelopp:</b>	[SEK/EUR/NOK] [●] minus transaktionskostnader och avgifter
25.	<b>Användning av tillförda medel:</b>	[Finansiera den löpande verksamheten som Bolaget bedriver] [I enlighet med de Gröna Villkoren som följer av punkt 15] [ <i>Specificera</i> ]

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

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

Göteborg den [●]

FASTIGHETS AB BALDER (PUBL)

## 9. Bolaget och verksamheten

### Allmänt

#### *Bolaget*

Bolagets firma är Fastighets AB Balder (publ) med organisationsnummer 556525-6905 och dess handelsbeteckning är Balder. Bolagets LEI-nummer är 549300GHKJCEZOAEUU82. Bolaget bildades i Sverige den 15 juni 1995 och registrerades den 7 december 1995. Bolaget har bedrivit sin nuvarande verksamhet sedan augusti 2005. Bolagets associationsform är aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget är publikt (publ) samt anslutet till Euroclear Sweden som avstämningsbolag. Styrelsen har sitt säte i Göteborg. Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets webbplats är [www.balder.se](http://www.balder.se). Informationen på Bolagets webbplats ingår inte i Grundprospektet såvida sådan inte införlivats i Grundprospektet genom hänvisning.

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

#### *Historik och utveckling*

##### 2005

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

##### 2006

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

##### 2007

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

##### 2009

Balder förvärvade Din Bostad Sverige AB.

##### 2010

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

##### 2011

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

##### 2014

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

##### 2015

Balder förvärvade vid tre tillfällen sammanlagt 53,3 procent av aktierna i SATO Oyj. I samband med det senaste förvärvet av aktier i SATO Oyj genomförde Balder en riktad nyemission om 10 miljoner stamaktier av serie B vars syfte var att delfinansiera förvärvet. I mars och november månad

emitterades två obligationer under MTN-programmet. Balder erhöll, som delägare för försäljningen av Tornet Landskrona, 35 procent av Brinova Fastigheter AB och blev tillsammans med Backahill AB (45 procent) huvudägare i ett nytt bolag med inriktning på offentliga fastigheter och bostäder.

2016

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

2017

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

2018

Den 22 februari 2018 beslutade Balders styrelse att öka ramen för MTN-programmet för att kunna emittera MTN till ett totalt belopp om högst 10 miljarder SEK. Balder förvärvade en tysk fastighetsportfölj bestående av sju hotellfastigheter för cirka 58 miljoner EUR.

2019

I januari 2019 genomfördes Balders första fastighetsförvärv i London, vilket kompletterades med ytterligare ett förvärv senare under året. Den 23 maj 2019 beslutade Balders styrelse att justera villkoren för MTN-programmet för att kunna emittera MTN denominerade i NOK och den 16 juli 2019 beslutade Balders styrelse att öka ramen för MTN-programmet för att kunna emittera MTN till ett totalt belopp om högst 15 miljarder SEK.

2020

I november 2020 genomfördes en riktad nyemission av 6 500 000 aktier av serie B vilken tillförde Balder cirka 2 945 miljoner SEK före emissionskostnader. I december 2020 ingick Balder och Serneke en strukturaffär varigenom Balder förvärvade 50 procent av aktierna i Karlatornet AB, blev aktieägare i Serneke Group samt avtalade om förvärv av knappt 1 400 hyresrätter samt drygt 12 000 kvm kommersiella lokaler. Under året förvärvades även 50 procent av det norska bolaget Anthon B Nilsen Eiendom AS och 18 procent av aktiekapitalet i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA.

### Affärsidé och huvudsaklig verksamhet

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

### Fastighetsbestånd per den 31 december 2020

Per den 31 december 2020 ägde Balder 1 362 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 4 502 tkvm till ett värde om cirka 149 179 miljoner SEK, inklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Balders totala hyresvärde exklusive projekt uppgick per samma tidpunkt till 8 520 miljoner SEK. Balders 10 största kontrakt svarade per den 31 december 2020 för 4,5 procent av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgick till 10,9 år. Tabellen nedan är hämtad från Bolagets årsredovisning för 2020.

#### HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2020-12-31

Förfallo- tidpunkt	Antal hyres- kontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2021	1 276	37	342	4
2022	834	24	409	5
2023	559	16	370	5
2024	418	12	318	4
2025–	399	11	1 809	22
<b>Summa</b>	<b>3 486</b>	<b>100</b>	<b>3 247</b>	<b>40</b>
Bostad <sup>1)</sup>	41 296		4 872	59
P-plats <sup>1)</sup>	5 503		23	0
Garage <sup>1)</sup>	5 249		72	1
<b>Summa</b>	<b>55 534</b>		<b>8 214</b>	<b>100</b>

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

### Koncernen, organisationens struktur och bolagsstyrning

#### Koncernen

Bolagsstrukturen i Balder består av moderbolaget Fastighets AB Balder (publ) samt 8 direktägda dotterbolag per den 31 december 2020, vilka i sin tur vardera äger ett visst antal fastighetsägande och andra bolag. Balder är beroende av dess dotterbolags verksamhet då intäkter genereras i dotterbolagen. Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster men även en betydande del avser försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag.

#### Intressebolag

Balder är delägare i ett antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag samt i nischbanken Collector.

De hälftenägda fastighetsförvaltande intressebolagen Trenum AB, Fastighets AB Centur, Tulia AB, och Anthon B Nilsen Eiendom AS samt Sinoma Fastighets AB där Balders ägarandel per dagen för

Grundprospektet uppgår till 49 procent och Serena Properties AB där Balders ägarandel uppgår till 56 procent ägde per den 31 december 2020 totalt 188 förvaltningsfastigheter. Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgick per samma tidpunkt till cirka 599 tkvm med ett hyresvärde om cirka 844 miljoner SEK och en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 94 procent.

#### *Bolagsstyrning*

Balders aktie är upptagen för handel på Nasdaq Stockholm och Bolaget ska därför tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden föreskriver vad som är god bolagsstyrning för samtliga svenska aktiebolag, oavsett marknadsvärde, vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koden bygger på principen "följ eller förklara" vilket innebär att ett företag kan avvika från Kodens bestämmelser under förutsättning att sådana avvikelser kan förklaras på ett tillfredsställande sätt. Balder tillämpar utan avvikelser Koden fullt ut. Vidare tillämpas den arbetsordning och de instruktioner för styrelsen och verkställande direktör som Bolaget antagit. För mer information hänvisas till avsnittet "Bolagsstyrning" i Bolagets årsredovisning för 2020.

#### *Kreditvärdering (rating)*

För att underlätta upptagandet av icke säkerställda obligationslån har Balder erhållit en Investment Grade rating (sv. kreditvärderingsbetyg) från S&P Global Ratings. Bolaget har, vid dagen för Grundprospektet, en Investment Grade rating från S&P Global Ratings med kreditbetyget BBB med stabil utsikt. De tre största kreditbedömningsinstituten är Moody's S&P Global Ratings och Fitch. Ett kreditvärdighetsbetyg utgör inte en rekommendation om att köpa, sälja eller inneha värdepapper. Det är var och ens skyldighet att inhämta aktuell information om kreditvärderingsbetyg då den kan vara föremål för ändring.

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

<b>Moody's<sup>3</sup></b>	<b>S&amp;P Global Ratings<sup>4</sup></b>	<b>Fitch<sup>5</sup></b>
Aaa	AAA	AAA
Aa1	AA+	AA+
Aa2	AA	AA
Aa3	AA-	AA-
A1	A+	A+
A2	A	A
A3	A-	A-
Baa1	BBB+	BBB+
Baa2	<b>BBB</b>	BBB
Baa3	BBB-	BBB-

<sup>3</sup> För mer information om rating, se webbplats [www.moody.com](http://www.moody.com).

<sup>4</sup> För mer information om rating, se webbplats [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com).

<sup>5</sup> För mer information om rating, se webbplats [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com).

### *Information om tendenser*

Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets och Koncernens framtidsutsikter har inträffat sedan det senaste reviderade årsbokslutet offentliggjordes.

### *Betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat*

Det har inte inträffat några betydande förändringar vad gäller Bolagets och Koncernens finansiella resultat sedan den senaste finansiella rapporten offentliggjordes.

## Styrelsen, ledningen och revisorn

### *Styrelsen*

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

#### **Christina Rogestam, född 1943**

Styrelsens ordförande sedan 2006.

Utbildning: Fil.kand. i samhällskunskap.

Tidigare VD och koncernchef för Akademiska Hus AB.

Aktieinnehav i Balder: 20 000 B-aktier.

#### **Sten Dunér, född 1951**

Styrelseledamot sedan 2007.

Utbildning: Civilekonom.

Styrelseordförande i Länsförsäkringar Liv. Styrelseledamot i Garbo och Humlegården.

Aktieinnehav i Balder: –

#### **Fredrik Svensson, född 1961**

Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning: Civilekonom.

Styrelseordförande i Arvid Svensson Invest AB. Styrelseledamot i SBB, Samhällsbyggnadsbolaget, styrelseordförande i ABB-Gymnasiet.

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

#### **Anders Wennergren, född 1956**

Styrelseledamot sedan 2009.

Utbildning: Jur.kand.

Advokat och partner i Advokatfirman Glimstedt.

Aktieinnehav i Balder: 210 000 B-aktier via bolag.

**Erik Selin, född 1967**

Styrelseledamot sedan 2005.

Utbildning: Gymnasieekonom.

VD för Fastighets AB Balder. Styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB, K-Fast Holding AB, och Collector Bank AB (publ), styrelseledamot i Hexatronic Group AB, I.A. Hedin Bil AB och Ernström & Co AB.

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

*Ledningen*

**Erik Selin, se ovan****Marcus Hansson, född 1974**

Finanschef

Anställd sedan 2007.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav i Balder: 156 500 B-aktier.

**Petra Sprangers, född 1965**

HR-chef

Anställd sedan 2007.

Utbildning: Gymnasieekonom.

Aktieinnehav i Balder: 300 B-aktier.

**Eva Sigurgeirsdottir, född 1974**

Ekonomichef

Anställd sedan 2014.

Utbildning: DIHM Marknadsekonom, IHM Business School.

Aktieinnehav i Balder: –

**Benny Ivarsson, född 1955**

Fastighetschef

Anställd sedan 2006.

Utbildning: Civilekonom.

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

**Sharam Rahi, född 1973**

Vice VD

Anställd sedan 2005.

Utbildning: Grundskola.

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

*Revisorer*

### **Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Bengt Kron, född 1965

Auktoriserad revisor, medlem i FAR.

Huvudansvarig revisor. Valdes på årsstämman den 8 maj 2019 för tiden fram till utgången av årsstämman 2023.

*Intressekonflikt*

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Bolaget står under inflytande från den verkställande direktören och tillika styrelseledamoten Erik Selin som genom bolag innehar 35,1 procent av kapitalet och 48,8 procent av rösterna i Bolaget, samt från styrelseledamoten Fredrik Svensson som genom bolag innehar 8,8 procent av kapitalet och 14,8 procent av rösterna i Bolaget. Utöver ovanstående föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra uppdrag.

*Aktiekapital, aktier och aktieägare*

Bolagets aktie av serie B är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 december 2020 uppgick till 79 990 miljoner SEK och Bolaget hade vid samma tidpunkt cirka 22 000 aktieägare. Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som per den 31 december 2020 ägde 35,1 procent av kapitalet och 48,8 procent av rösterna. Erik Selin Fastigheter AB kan därmed ha möjlighet att förhindra eller försena kontrollägarskifte i Bolaget, eller vidta andra åtgärder som kan strida mot Bolagets övriga aktieägares intressen. För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget aktiebolagslagens bestämmelser samt Svensk kod för bolagsstyrning. Vidare tillämpas den arbetsordning och de instruktioner för styrelsen och verkställande direktören som Bolaget antagit.

Per 31 december 2020 uppgick aktiekapitalet i Balder till 186 500 000 SEK fördelat på 186 500 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 SEK, varav 11 229 432 stycken är aktier av serie A och 175 270 568 stycken är aktier av serie B. Bolaget innehar inga återköpta aktier, varför utestående aktier är detsamma som antalet registrerade aktier. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

*Aktieägaravtal*

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



## 10. Sammanfattning av finansiell information

### *Historisk finansiell information*

Bolagets årsredovisningar för de två senaste räkenskapsåren 2019 och 2020 samt Bolagets delårsrapport för perioden januari–mars 2021, är införlivade i Grundprospektet genom hänvisning. De införlivade handlingarna ska läsas som en del av Grundprospektet. Samtliga rapporter finns att tillgå på Bolagets webbplats, [www.balder.se](http://www.balder.se).

Bolagets årsredovisningar för 2019 och 2020 har reviderats av revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Bengt Kron som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelserna för 2019 och 2020 finns intagna i årsredovisningen för respektive år. Revisionsberättelserna följer standardutformningen och innehåller inga anmärkningar.

Bolagets delårsrapport för perioden januari–mars 2021 har inte granskats av revisor.

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

### *Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper*

Den finansiella informationen för helåren 2019 och 2020 är upprättade i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554), International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana den antagits av EU. Årsredovisningarna har granskats av Bolagets styrelse och Bolagets revisor.

### *Betydande förändringar i Bolagets finansiella ställning*

Sedan utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken finansiell information har offentliggjorts har det inte skett någon betydande förändring som påverkat Bolagets finansiella ställning, solvens eller dess framtidsutsikter.

### *Avtal av större betydelse*

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

### *Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden*

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

*Jurisdiktion*

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

## 11. Information som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning

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

<b>Årsredovisning 2019</b>	<b>Sida</b>
Resultaträkning (koncernen)	49
Balansräkning (koncernen)	50
Kassaflödesanalys (koncernen)	52
Resultaträkning	53
Balansräkning	54
Kassaflödesanalys	56
Noter	57-85
Revisionsberättelse	87-89

<b>Årsredovisning 2020</b>	<b>Sida</b>
Resultaträkning (koncernen)	46
Balansräkning (koncernen)	47
Kassaflödesanalys (koncernen)	49
Resultaträkning	50
Balansräkning	51
Kassaflödesanalys	53
Noter	54-83
Revisionsberättelse	84-86

<b>Delårsrapport januari-mars 2021</b>	<b>Sida</b>
Rapport över totalresultatet (koncernen)	20
Rapport över finansiell ställning (koncernen)	21
Rapport över förändring eget kapital (koncernen)	21
Rapport över kassaflöden (koncernens)	22
Resultaträkning i sammandrag	25
Balansräkning i sammandrag	25

<b>Grundprospekt registrerat den 15 juni 2018</b>	<b>Sida</b>
Allmänna Villkor daterade 9 juni 2017 samt den Mall för Slutliga Villkor som publicerats i Bolagets grundprospekt registrerat den 15 juni 2018	20-39

<b>Grundprospekt registrerat den 24 maj 2019</b>	<b>Sida</b>
Allmänna Villkor daterade 23 maj 2019 samt den Mall för Slutliga Villkor som publicerats i Bolagets grundprospekt registrerat den 24 maj 2019	21-42

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

## 12. Tillgängliga handlingar

Kopior av följande dokument är under hela Grundprospektets giltighetstid tillgängliga på Bolagets huvudkontor (ordinarie kontorstid på vardagar): (i) Bolagets registreringsbevis och bolagsordning, (ii) samtliga dokument som genom hänvisning ingår i Grundprospektet och Slutliga Villkor för varje emission av MTN och (iii) årsredovisningar för Bolagets dotterbolag för räkenskapsåren 2019 och 2020.

Informationen under (i)-(ii) finns även tillgängligt på Bolagets webbplats, [www.balder.se](http://www.balder.se).

### 13. Adresser

*Emittent:*

**Fastighets AB Balder (publ)**

Box 53121

400 15 Göteborg

Besöksadress: Parkgatan 49

Tel. 031-10 95 70

Fax 031-10 95 99

[www.balder.se](http://www.balder.se)

*Ledarbank:*

**Swedbank AB (publ)**

Large Corporates & Institutions

105 34 Stockholm

MTN-desk: 08-700 99 85

Stockholm: 08-700 99 98

Göteborg: 031-739 78 50

*Emissionsinstiut:*

**Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial**

Norrmalmstorg 1, Box 7523

103 92 Stockholm

Tel Stockholm: 08-568 80 77

Tel Köpenhamn: +45 (0)45 14 32 46

[www.danskebank.se](http://www.danskebank.se)

**Nordea Bank Abp**

Nordea Markets

Smålandsgatan 17

105 71 Stockholm

Tel: 08-407 90 85

08-407 91 11

08-407 92 03

[www.nordeamarkets.com](http://www.nordeamarkets.com)**Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)**

Large Corporates and Financial Institutions

Kungsträdgårdsgatan 8

106 40 Stockholm

Tel: 08-506 232 19

08-506 230 82

[www.seb.se](http://www.seb.se)**Svenska Handelsbanken AB (publ)**

Handelsbanken Capital Markets

Blasieholmstorg 11

106 70 Stockholm

Credit Sales 08-463 46 50

[www.handelsbanken.se](http://www.handelsbanken.se)**Swedbank AB (publ)**

Large Corporates &amp; Institutions

105 34 Stockholm

MTN-desk: 08-700 99 85

Stockholm: 08-700 99 98

Göteborg: 031-739 78 50

*Legal rådgivare till emittenten:*

**Setterwalls Advokatbyrå AB**

Sturegatan 10

114 36 Stockholm

Tel: 08-598 890 00

[www.setterwalls.se](http://www.setterwalls.se)

*Central värdepappersförvarare:*

**Euroclear Sweden AB**

Box 191

101 23 Stockholm

Besöksadress: Klarabergsviadukten 63

Tel: 08-402 90 00

[www.euroclear.eu](http://www.euroclear.eu)

**Verdipapirsentralen ASA**

Postboks 4

0051 Oslo

Tel: +47 22 63 53 00

[www.vps.no](http://www.vps.no)

*Revisor:*

**Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Skånegatan 1

405 32 Göteborg

Tel: 08-555 330 00

[www.pwc.se](http://www.pwc.se)