

SLUTLIGA VILLKOR

avseende Lån nr 101 under Atrium Ljungberg AB (publ):s ("Bolaget") svenska MTN-program

För Lånet skall Allmänna Villkor daterade den 25 oktober 2013 för rubricerat MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor eller på annat sätt i grundprospektet godkänt den 25 oktober 2013 ("Grundprospektet") som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU).

Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, vid var tid offentliggjorda tillägg och dessa Slutliga Villkor i kombination. Grundprospektet jämte tillägg finns att tillgå på www.atriumljungberg.se. En sammanfattning av den enskilda emissionen av MTN genom vilken lån upptas finns bifogad till dessa Slutliga Villkor.

ALLMÄNT

1. **Lånenummer:** 101
 - (i) Tranchebenämning: 1
2. **Aggregerat Nominellt Belopp för:**
 - (i) Lån: SEK 500 000 000
 - (ii) Tranche 1: SEK 500 000 000
3. **Pris:** 100 % per MTN för Tranche 1
4. **Valuta:** SEK
5. **Nominellt Belopp per MTN:** SEK 100 000
6. **Lånedatum:** 15 november 2013
7. **Startdag för ränteberäkning:** 15 november 2013
8. **Likviddag:** 15 november 2013
9. **Återbetalningsdag:** 15 november 2017
10. **Räntekonstruktion:** Rörlig ränta (FRN)
11. **Återbetalningskonstruktion:** Återbetalning av Nominellt Belopp för varje MTN
12. **Lånets status:** Bolaget skall, så länge någon MTN utestår, tillse att dess betalningsförpliktelser enligt Lån i förmånsrättsligt hänseende jämställs med Bolagets övriga icke efterställda och icke säkerställda betalningsförpliktelser, förutom sådana förpliktelser som enligt gällande rätt har bättre förmånsrätt
13. **Representation av Fordringshavare:** 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

En Fordringshavare 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 och äger rätt att delegera sin rätt att företräda Fordringshavaren
14. **Typ och klass av MTN:** MTN skall för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper

15. **Beskrivning av de rättigheter, inbegripet eventuella begränsningar av dessa rättigheter som sammanhänger med värdepapperen och av förfarandet för att utöva dessa rättigheter:** kommer att utfärdas
Ej tillämpligt
16. **Motiv för erbjudandet och användning av de medel som erbjudandet förväntas tillföra:** Ej tillämpligt – MTN programmet utgör en del av Bolagets skuldfinansiering

VILLKOR FÖR ERBJUDANDET

17. **Villkor som gäller för erbjudandet:**
- (i) Totalbelopp för emissionen: SEK 500 000 000
 - (ii) Teckningsperiod: Ej tillämpligt
 - (iii) Begränsningar avseende teckningsbeloppet: Ej tillämpligt
 - (iv) Minimala och maximala teckningsbelopp: Ej tillämpligt
 - (v) Metoder och tidsfrist för betalning och leverans av värdepapperen: Leverans mot betalning på Lånedatum
 - (vi) Offentliggörande av resultatet från erbjudandet: Ej tillämpligt
 - (vii) Förfarande vid utövande av företrädesrätt, uppgift om teckningsrätters överlåtbarhet och förfarande för ej utövade teckningsrätter: Ej tillämpligt
18. **Plan för distribution och tilldelning:**
- (i) Tranch reserverad för viss marknad: Ej tillämpligt
 - (ii) Förfarande för meddelande till investerarna om vilket belopp eller antal som har tilldelats och uppgift om huruvida handeln kan inledas innan detta har meddelats: Ej tillämpligt
19. **Prissättning:**
- (i) Förväntat pris: Ej tillämpligt
 - (ii) Belopp för eventuella avgifter och skatter som specifikt kommer att åläggas den som tecknar eller köper värdepapperen: Ej tillämpligt
20. **Placerings- och emissionsgarantier:** Ej tillämpligt
21. **Uppgift om när garantiavtal slöts eller kommer att slutas:** Ej tillämpligt

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

22. **Uppgifter om avkastning:** Specificeras ytterligare nedan
23. **Fast räntekonstruktion:** Ej tillämpligt
24. **Rörlig ränta (FRN):** Tillämpligt
- (i) Räntebas: 3-månader STIBOR
 - (ii) Räntebasmarginal: +1,5 % per år
 - (iii) Räntebestämningdag: Två Bankdagar före första dagen i varje Rän-teperiod, första gången den 13 november 2013
 - (iv) Rän-teperiod: Tiden från den 15 november 2013 till och med den 15 februari 2014 (den första Rän-teperioden) och därefter varje tidsperiod om ca 3 månader med slutdag på en Rän-teförfallodag

- | | | |
|-------|--|--|
| (v) | Ränteförfallodagar: | Sista dagen i varje Rän-tepe-riod, första gången den 15 fe-bru-ari 2014 och sista gången den 15 No-ve-ber 2017, dock att om nå-gon så-dan dag inte är Bankdag skall som Rän-te-för-fal-lo-dag anses närmast på-föl-jan-de Bankdag, för-utsatt att så-dan Bankdag inte in-fal-ler i en ny ka-len-der-må-nad, i vil-ket fall Rän-te-för-fal-lo-dagen skall anses vara fö-re-gå-en-de Bankdag |
| (vi) | Dagberäk-nings-metod: | Faktiskt/360 |
| (vii) | Beräk-nings-ombu-dets namn: | Ej tilläm-pligt |
| 25. | Deriva-tinslag: | Ej tilläm-plig |
| (i) | Lägsta möj-liga ränta: | Ej tilläm-pligt |
| (ii) | Högsta möj-liga ränta: | Ej tilläm-pligt |
| (iii) | Beskrivning av det under-lig-gan-de instru-mentet som rän-tan base-ras på, vil-ken me-tod som an-vän-ds för att kor-re-lera dessa bå-da fak-to-rer, uppgift om vart ti-dig-are re-sultat och fortsatt ut-veck-ling för instru-mentet samt om dess vo-la-ti-li-tet kan er-hål-las, be-skrivning av event-u-ellt stö-ran-de händel-ser på mar-kna-den eller vid av-veck-ling som på-verkar det un-der-lig-gan-de instru-mentet, ju-sterings-reg-ler för att ta hänsyn till händel-ser som på-verkar det un-der-lig-gan-de instru-mentet: | Ej tilläm-pligt |

ÅTERBETALNING

- | | | |
|-----|--|-----------------------------------|
| 26. | Belopp till vilket MTN skall återbetalas på Återbetalningsdagen: | Återbetalning av Nominellt Belopp |
| 27. | Förtida inlösen vid ägarförändring i enlighet med Allmänna Villkor: | Tilläm-pligt |

ÖVRIGT

- | | | |
|-------|--|-------------------------|
| 28. | Upptagande till handel: | Tilläm-pligt |
| (i) | Relevant marknad: | Nasdaq OMX Stockholm AB |
| (ii) | Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel: | SEK 48 000 |
| (iii) | Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: | 5 000 |
| (iv) | Tidigaste dagen för upptagande till handel: | Låneda-tum |
| (v) | Reglerade marknader eller motsvarande marknader enligt vad emittenten känner till värdepapper i samma klass som de värdepapper som erbjuds eller som ska tas upp till handel redan finns upptagna till handel: | Ej tilläm-pligt |
| (vi) | Företag som gjort fast åtagande om att agera mellanhänder vid sekundär handel: | Ej tilläm-pligt |
| 29. | Rådgivare omnämnda i Slutliga Villkor: | Ej tilläm-pligt |

30. **Intressen:** Ej tillämpligt
31. **Kreditbetyg för Lån:** Ej tillämpligt
32. **Beslut till grund för upprättandet av emissionen:** Ej tillämpligt
33. **Information från tredje man:** Ej tillämpligt]
34. **Utgivande Institut:** Svenska Handelsbanken AB (publ)
35. **Administrerande Institut:** Svenska Handelsbanken AB (publ)
36. **Central värdepappersförvarare:** Euroclear Sweden AB
Box 191
101 23 Stockholm
37. **ISIN:** SE0005506680

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.

Stockholm den 17 November 2013

ATRIUM LJUNGBERG AB (PUBL)



Ingali Berglund

SAMMANFATTNING

Sammanfattningen baseras på informationskrav enligt punkterna nedan. Dessa är numrerade i avsnitt A-E (A.1-E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för aktuell typ av värdepapper och emittent finns luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av det aktuella informationskravet tillsammans med angivelsen "ej tillämpligt".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	Varning:	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Grundprospektet.</p> <p>Varje beslut om att investera i värdepappren ska baseras på en bedömning av Grundprospektet i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Grundprospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är klagande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Grundprospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Grundprospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Grundprospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
A.2	Samtycke till användning av Grundprospektet:	Ej tillämpligt. Det finns inga finansiella mellanhänder.

AVSNITT B – EMITTENT

B.1	Registrerad firma och handelsbeteckning:	Atrium Ljungberg AB (publ), organisationsnummer 556175-7047 (" Atrium Ljungberg " eller " Bolaget ").
B.2	Säte, bolagsform och lagstiftning:	Bolaget är ett publikt aktieföretag med säte i Nacka, Sverige. Verksamheten bedrivs under svensk lagstiftning och följer aktieföretagslagen (2005:551).
B.4b	Kända trender:	Ej tillämpligt. Det finns inga kända osäkerhetsfaktorer, krav, åtaganden eller tendenser som kan anses ha en betydande påverkan på Bolagets affärsutsikter som uppmärksammats sedan den senaste reviderade rapporten som offentliggjorts av Bolaget.
B.5	Koncernbeskrivning:	Bolaget är moderbolag i koncernen. Verksamheten är indelad i två grenar – fastighetsförvaltning samt projekt- och entreprenadverksamhet.

B.9	Resultatprognos:	Ej tillämpligt. Bolaget har inte lämnat någon resultatprognos.
B.10	Eventuella anmärkningar i revisionsberättelse:	Ej tillämpligt. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar.

B.12 a	Historisk finansiell information och förklaring samt beskrivning om att inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum sedan den senaste beskrivningen av dessa:	<p>Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.</p> <p>Nedanstående resultaträkning och balansräkning i sammandrag från Atrium Ljungbergs delårsrapport för januari-september 2013.</p> <p>Atrium Ljungberg tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med undantag och tillägg som regleras i rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Årsredovisningarna för 2011 och 2012 finns att tillgå på Atrium Ljungbergs hemsida.</p> <p>Publicerade delårsrapporter för 2013 tillsammans med Koncernens årsredovisningar för 2011 och 2012 ger en komplett bild över Koncernens tillgångar, skulder och finansiella ställning.</p>																																																																																																																
		<p>Atrium Ljungberg-koncernen i sammandrag</p> <p>Sammandrag koncernens resultaträkning</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Belopp i Mkr</th> <th>2013</th> <th>2012</th> <th>2012</th> <th>2011</th> </tr> <tr> <th>1/1-30/9</th> <th>1/1-30/9</th> <th>1/1-31/12</th> <th>1/1-31/12</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nettoomsättning</td> <td>1 752</td> <td>1 555</td> <td>2 078</td> <td>2 018</td> </tr> <tr> <td>Kostnader fastighetsförvaltning</td> <td>-486</td> <td>-436</td> <td>-601</td> <td>-591</td> </tr> <tr> <td>Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader</td> <td>-299</td> <td>-180</td> <td>-242</td> <td>-317</td> </tr> <tr> <td>Bruttoresultat</td> <td>967</td> <td>938</td> <td>1 235</td> <td>1 110</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-40</td> <td>-41</td> <td>-58</td> <td>-56</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td>-311</td> <td>-331</td> <td>-437</td> <td>-359</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument</td> <td>349</td> <td>143</td> <td>136</td> <td>530</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>966</td> <td>710</td> <td>875</td> <td>1 225</td> </tr> <tr> <td>Skatter</td> <td>-110</td> <td>-255</td> <td>156</td> <td>-320</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>856</td> <td>455</td> <td>1 031</td> <td>905</td> </tr> </tbody> </table> <p>Koncernens balansräkningar i sammandrag</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Belopp i Mkr</th> <th>13-09-30</th> <th>12-09-30</th> <th>12-12-31</th> <th>11-12-31</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TILLGÅNGAR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsfastigheter</td> <td>24 580</td> <td>23 732</td> <td>24 576</td> <td>21 897</td> </tr> <tr> <td>Övriga tillgångar</td> <td>1 606</td> <td>683</td> <td>702</td> <td>1 005</td> </tr> <tr> <td>Likvida medel</td> <td>271</td> <td>282</td> <td>189</td> <td>274</td> </tr> <tr> <td>Summa tillgångar</td> <td>26 457</td> <td>24 698</td> <td>25 467</td> <td>23 176</td> </tr> <tr> <td>EGET KAPITAL OCH SKULDER</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eget kapital</td> <td>10 761</td> <td>9 679</td> <td>10 255</td> <td>9 541</td> </tr> <tr> <td>Summa långfristiga skulder</td> <td>12 756</td> <td>11 272</td> <td>11 560</td> <td>10 696</td> </tr> <tr> <td>Summa kortfristiga skulder</td> <td>2 940</td> <td>3 746</td> <td>3 652</td> <td>2 939</td> </tr> <tr> <td>Summa eget kapital och skulder</td> <td>26 457</td> <td>24 698</td> <td>25 467</td> <td>23 176</td> </tr> </tbody> </table>	Belopp i Mkr	2013	2012	2012	2011	1/1-30/9	1/1-30/9	1/1-31/12	1/1-31/12	Nettoomsättning	1 752	1 555	2 078	2 018	Kostnader fastighetsförvaltning	-486	-436	-601	-591	Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-299	-180	-242	-317	Bruttoresultat	967	938	1 235	1 110	Central administration	-40	-41	-58	-56	Finansnetto	-311	-331	-437	-359	Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument	349	143	136	530	Resultat före skatt	966	710	875	1 225	Skatter	-110	-255	156	-320	Periodens resultat	856	455	1 031	905	Belopp i Mkr	13-09-30	12-09-30	12-12-31	11-12-31	TILLGÅNGAR					Förvaltningsfastigheter	24 580	23 732	24 576	21 897	Övriga tillgångar	1 606	683	702	1 005	Likvida medel	271	282	189	274	Summa tillgångar	26 457	24 698	25 467	23 176	EGET KAPITAL OCH SKULDER					Eget kapital	10 761	9 679	10 255	9 541	Summa långfristiga skulder	12 756	11 272	11 560	10 696	Summa kortfristiga skulder	2 940	3 746	3 652	2 939	Summa eget kapital och skulder	26 457	24 698
Belopp i Mkr	2013	2012		2012	2011																																																																																																													
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/1-31/12	1/1-31/12																																																																																																														
Nettoomsättning	1 752	1 555	2 078	2 018																																																																																																														
Kostnader fastighetsförvaltning	-486	-436	-601	-591																																																																																																														
Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader	-299	-180	-242	-317																																																																																																														
Bruttoresultat	967	938	1 235	1 110																																																																																																														
Central administration	-40	-41	-58	-56																																																																																																														
Finansnetto	-311	-331	-437	-359																																																																																																														
Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument	349	143	136	530																																																																																																														
Resultat före skatt	966	710	875	1 225																																																																																																														
Skatter	-110	-255	156	-320																																																																																																														
Periodens resultat	856	455	1 031	905																																																																																																														
Belopp i Mkr	13-09-30	12-09-30	12-12-31	11-12-31																																																																																																														
	TILLGÅNGAR																																																																																																																	
Förvaltningsfastigheter	24 580	23 732	24 576	21 897																																																																																																														
Övriga tillgångar	1 606	683	702	1 005																																																																																																														
Likvida medel	271	282	189	274																																																																																																														
Summa tillgångar	26 457	24 698	25 467	23 176																																																																																																														
EGET KAPITAL OCH SKULDER																																																																																																																		
Eget kapital	10 761	9 679	10 255	9 541																																																																																																														
Summa långfristiga skulder	12 756	11 272	11 560	10 696																																																																																																														
Summa kortfristiga skulder	2 940	3 746	3 652	2 939																																																																																																														
Summa eget kapital och skulder	26 457	24 698	25 467	23 176																																																																																																														

		Koncernens kassaflödesanalyser i sammandrag			
		2013	2012	2012	2011
		1/1-30/9	1/1-30/9	1/1-31/12	1/1-31/12
		Belopp i Mkr			
		639	594	832	640
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	-945	-1 743	-2 472	-1 104
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	388	1 156	1 554	300
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	83	8	-86	-165
	Periodens kassaflöde				
	Likvida medel vid periodens början	189	274	274	439
	Likvida medel vid periodens slut	271	282	189	274
	Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.				
B.13	Händelser som påverkar solvens:	Ej tillämpligt. Inga väsentliga förändringar avseende koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden har inträffat sedan den senaste finansiella rapporten offentliggjordes.			
B.14	Koncernberoende:	Bolaget bedriver huvuddelen av sin verksamhet genom helägda Koncernföretag och Bolaget äger endast en begränsad andel av Koncernens tillgångar (annat än aktier och andelar i sådana Koncernföretag) direkt. Bolaget är av den anledningen beroende av dessa företags förmåga att lämna lån och utdelningar till Bolaget.			
B.15	Huvudsaklig verksamhet:	Långsiktigt ägande och förvaltning av handels- och kontorsfastigheter på starka delmarknader, samt utveckling av koncernens fastigheter genom ny- och ombyggnation.			
B.16	Direkt eller indirekt ägande/kontroll:	Ej tillämpligt. Ingen person utövar såvitt Bolaget känner till någon direkt eller indirekt kontroll över Bolaget.			
B.17	Kreditvärdighetsbetyg:	Ej tillämpligt. Atrium Ljungberg har ingen rating från kreditbedömningsinstituten Standard & Poor's eller Moody's eller Fitch.			

AVSNITT C - VÄRDEPAPPER

C.1	Typ av värdepapper:	Ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program. MTN emitteras i dematerialiserad form hos Euroclear Sweden varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. MTN i valörer understigande etthundratusen (100 000) euro kan komma att emitteras under MTN-programmet. ISIN för detta Lån är SE0005506680
C.2	Valuta:	Lån ges ut i svenska kronor (" SEK ") eller euro (" EUR "). Valutan för detta Lån är SEK.
C.5	Inskränkningar i rätten att överlåta värdepapperen:	MTN är enligt sina villkor fritt överlåtbara.
C.8	Rättigheter kopplade till värdepapperen	MTN är en skuldförbindelse utan säkerhet med rätt till betalning jämsides (<i>pari passu</i>) med Bolagets övriga existerande eller framtida

	inbegripet rangordning och begränsningar av rättigheter:	oprioriterade icke efterställda och icke säkerställda betalningsförpliktelser för vilka bättre förmånsrätt inte följer av gällande rätt.
C.9	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet den nominella räntan, startdag för ränteberäkning, ränteförfallodagar, eventuell räntebas, förfallodag, avkastning och eventuell företrädare för skuldebrevs-innehavare:	<p>Lån kan vara räntebärande eller icke-räntebärande. Lån kan emitteras till fast ränta, rörlig ränta (baserad på STIBOR eller EURIBOR) eller nollkupong. I relation till varje tranch av räntebärande Lån, kommer datumet på vilket ränta blir utbetalningsbar och förfallodagar för ränta att specificeras i relevanta Slutliga Villkor.</p> <p><i>Lånen är räntebärande:</i></p> <p><i>Räntebas:</i> 3 månader STIBOR</p> <p><i>Räntebasmarginal:</i> 1,5% per år</p> <p><i>Räntebestämningdag:</i> Två Bankdagar före första dagen i varje Ränteperiod, första gången den 13 november 2013</p> <p><i>Ränteperiod:</i> Tiden från den 15 november 2013 till och med den 15 februari 2014 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca 3 månader med slutdag på en Ränteförfallodag</p> <p><i>Ränteförfallodagar:</i> Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den 15 februari 2014 och sista gången den 15 november 2017, dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen skall anses vara föregående Bankdag</p>
C.10	Information om räntebetalningar som baseras på derivatinslag:	Ej tillämpligt. Räntebetalningar kommer inte att baseras på derivat.
C.11	Upptagande till handel:	<p>MTN, där det anges i Slutliga Villkor att upptagande till handel skall ske, kommer listas vid NASDAQ OMX Stockholm AB.</p> <p>Detta Lån ska upptas till handel vid Nasdaq OMX Stockholm</p>
AVSNITT D – RISKER		
D.2	Huvudsakliga risker avseende Bolaget:	<ul style="list-style-type: none"> • Värdet på koncernens fastigheter är det som kan ha den största effekten på koncernens resultat och finansiella ställning. Fastigheternas värde påverkas i hög grad av externa faktorer utanför Bolagets kontroll, så som ändrade avkastningskrav på fastigheter i den aktuella marknaden, förändrade marknads-hyresförväntningar samt andra värdepåverkande faktorer. • Hyresintäkterna påverkar koncernens resultat och finansiella ställning och påverkas bl.a. av externa faktorer utanför Bolagets kontroll. En väsentlig sådan faktor är utbud och efterfrågan på den aktuella marknaden, vilket i sig påverkas av den allmänna konjunkturen i marknaden.

D.3

**Huvudsakliga risker
avseende
värdepapperen:**

Kreditrisk

Investerarare i MTN utgivna av Bolaget har en kreditrisk på Bolaget. Investeraresens 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 i Bolagets verksamhet och Bolagets fortsatta ekonomiska välstånd och möjlighet till refinansiering.

Marknadsrisk och löptidsrisk

Marknadsriskerna varierar beroende på lånekonstruktion och löptid. Det finns risk för att förändringar i ränteläget kan påverka värdet på ett MTN negativt. Risken i en investering i ett MTN ökar ju längre löptid ett MTN har, orsaken till detta är att kreditrisken i ett längre MTN är svårare att överblicka än för ett MTN med kortare löptid. Utöver detta så ökar även marknadsrisken med ett MTN:s löptid då fluktuation i ett MTN:s pris blir större för ett MTN med längre löptid än ett MTN med kort löptid.

Valutarisk

Bolaget kan emittera MTN denominerade i såväl SEK som EUR. Detta medför vissa risker kopplade till valutaomräkning om valutan avviker från den valuta vari investeraresens finansiella verksamhet främst sker. Detta inkluderar såväl risken för kraftiga valutakursförändringar (inklusive devalvering och revalvering) som införande eller ändringar i valutaregleringar. En förstärkning av den egna valutan jämfört med den valuta som MTN är emitterad i minskar investeringens värde för sådan investerares.

Andrahandsmarknad och likviditet

Även om ett MTN är upptagen till handel vid börs eller reglerad marknad uppstår normalt ingen betydande handel med aktuella MTN. Detta kan gälla under hela dess löptid. När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att försämrats. Därför kan det vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja ett MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad. Detta gäller särskilt MTN med speciellt anpassad struktur. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ effekt på marknadsvärdet för MTN. Vid försäljning av ett MTN före löptidens slut tar således investeraresen en likviditetsrisk, då priset fastställs av marknaden. Detta innebär att det vid försäljning före förfallodagen finns en risk att marknadsvärdet för investeringen är lägre än det nominella beloppet.

Intressekonflikter

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

Clearing och avveckling i VPC-systemet

Bolagets MTN är anslutna till Euroclear Swedens kontobaserade system ("VPC-systemet"), varför inga fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i VPC-systemet liksom utbetalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Investeraresna är därför beroende av funktionaliteten i VPC-systemets för att kunna

		<p>erhålla betalning under MTN.</p> <p>Ändrad lagstiftning</p> <p>Detta Grundprospekt samt Allmänna Villkor för MTN-programmet är baserade på svensk lag som gäller vid datumet för detta Grundprospekt. Någon försäkran kan inte ges om inverkan av eventuella nya lagar, ändringar i nuvarande lagstiftning eller ändring av rättstillämpning efter detta datum.</p> <p>MTN är strukturellt efterställda vissa borgenärer</p> <p>Koncernföretag kommer att ha skulder till andra borgenärer än Fordringshavare. Om Koncernföretag (andra än Bolaget) blir föremål för konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Bolaget, i egenskap av direkt eller indirekt aktie- eller andelsägare i Koncernföretaget, har rätt till utbetalning av eventuellt överskott som kan användas till betalning till Fordringshavare.</p> <p>Bolaget får ställa säkerhet för annan skuld</p> <p>Bolaget får ställa säkerhet för annan skuld som inte är Marknadslån. Borgenärer med säkerhet i Bolagets tillgångar har rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. Fordringshavare har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Bolagets konkurs.</p>
--	--	---

AVSNITT E – ERBJUDANDE

E.2b	Tilltänkt användning av de förväntade medlen om det inte avser lönsamhet eller skydd mot vissa risker:	MTN-programmet utgör en del av Bolagets skuldfinansiering.
E.3	Erbjudandets former och villkor:	<p>Priset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag. Eftersom skuldförbindelser under MTN kan komma att ges ut löpande under en längre tid är det inte möjligt att ange en enhetlig försäljningskurs eller något annat fast pris för skuldförbindelserna. MTN kan emitteras till par eller under/över par. Priset fastställs för varje transaktion.</p> <p>Priset per MTN är 100 % av Nominellt Belopp per MTN.</p>
E.4	Intressen och intressekonflikter:	Ej tillämplig. Varken Emissionsinstitutet, företrädare för Bolaget eller dess revisorer har några intressen eller intressekonflikter som har betydelse för emissioner/erbjudanden.
E.7	Kostnader för investeraren:	Emittenten debiterar inte investerare någon kostnad i samband med utgivande av Lån.