

SLUTLIGA VILLKOR

avseende Lån nr. 119 under Atrium Ljungberg AB (publ):s ("Bolaget") svenska MTN-program

För Lånet skall Allmänna Villkor daterade 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 19 maj 2017 jämte offentliggjorda tillägg ("Grundprospektet") som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU).

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 al.se. En sammanfattning av den enskilda emission av MTN genom vilken lån upptas finns bifogad till dessa Slutliga Villkor.

ALLMÄNT

- | | | |
|-----|---|--------------------|
| 1. | Lånenummer: | 119 |
| | (i) Tranchebenämning: | 1 |
| 2. | Aggregerat Nominellt Belopp för: | |
| | (i) Lån: | SEK 250 000 000 |
| 3. | Pris: | 100,00 % per MTN |
| 4. | Valuta: | SEK |
| 5. | Nominellt Belopp per MTN: | SEK 1 000 000 |
| 6. | Lånedatum: | 3 maj 2018 |
| 7. | Startdag för ränteberäkning: | Lånedatum |
| 8. | Likviddag: | Lånedatum |
| 9. | Återbetalningsdag: | 3 maj 2023 |
| 10. | Räntekonstruktion: | Rörlig ränta (FRN) |

VILLKOR FÖR ERBJUDANDET

11. **Villkor som gäller för erbjudandet:**
- | | | |
|-------|--|--------------------|
| (i) | Totalbelopp för emissionen: | SEK 250 000 000 |
| (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: | Via avräkningsnota |
| (vi) | Offentliggörande av resultatet från erbjudandet: | Ej tillämpligt |
12. **Plan för distribution och tilldelning:**
- | | | |
|------|--|----------------|
| (i) | Tranch reserverad för viss marknad i Sverige: | 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 |
13. **Prissättning:**
- | | | |
|------|------------------------------------|------------------|
| (i) | Förväntat pris: | 100,00 % per MTN |
| (ii) | Belopp för eventuella avgifter och | Ej tillämpligt |

skatter som specifikt kommer att
åläggas den som tecknar eller köper
värdepapperen:

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

14. **Fast räntekonstruktion:** Ej tillämpligt
15. **Rörlig ränta (FRN):** Tillämpligt
- (i) **Räntebas:** 3-månader STIBOR
 - (ii) **Räntebasmarginal:** + 1,05 % per år
 - (iii) **Räntebestämningssdag:** Två Bankdagar före första dagen i varje Rän-teperiod, första gången den 30 april 2018
 - (iv) **Rän-teperiod:** Tiden från den 3 maj 2018 till och med den 3 augusti 2018 (den första Rän-teperioden) och därefter varje tidsperiod om ca 3 månader med slutdag på en Rän-teförfal-lodag
 - (v) **Rän-teförfal-lodagar:** Sista dagen i varje Rän-teperiod, första gången den 3 augusti 2018 och sista gången den 3 maj 2023, dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Rän-teförfal-lodag anses närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Rän-teförfal-lodagen skall anses vara föregående Bankdag
 - (vi) **Dagberäk-ningsmetod:** Faktisk/360, justerad
 - (vii) **Beräk-ningsombudets namn:** Ej tillämpligt
 - (viii) **Riskfaktorer:** I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med rörlig ränta" i Grundprospektet.
16. **Nollkupong:** Ej tillämpligt

ÖVRIGT

17. **Gröna Obligationer** Tillämpligt
- Bolagets gröna ramverk daterat 17 februari 2017 gäller för detta Lån.
- Brott mot denna punkt 17 (Gröna Obligationer) eller punkt 19 (Motiv för erbjudandet och emissionslikvidens användning) ska inte utgöra uppsägningsgrund enligt punkt 11.1(b) i Allmänna Villkor.
- (i) **Riskfaktorer** I enlighet med riskfaktorn med rubrik "Risker förenade med gröna MTN" i Grundprospektet.
18. **Upptagande till handel:** Tillämpligt
- (i) **Relevant marknad:** Nasdaq Stockholm
 - (ii) **Uppskattningskostnader av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel:** SEK 93 750
 - (iii) **Totalt antal värdepapper som tas upp till handel:** 250
 - (iv) **Tidigaste dagen för upptagande till handel:** Lånedatum

19. **Motiv för erbjudandet och I** enlighet med Grundprospektet samt i enlighet med Bolagets gröna ramverk daterat 17 februari 2017.
emissionslikvidens användning:
20. **Intressen:** Ej tillämpligt
21. **Beslut till grund för upprättandet av** Ej tillämpligt
emissionen:
22. **Utgivande Institut:** Nordea Bank AB (publ)
23. **Administrerande Institut:** Nordea Bank AB (publ)
24. **ISIN:** SE0010832774

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 marknads uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Stockholm den 26 april 2018

ATRIUM LJUNGBERG AB (PUBL)



ALBERT OLSSON



MARTIN LINDQVIST

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>Detta är en sammanfattning av villkor och information för lån 119 samt av Bolagets grundprospekt ("Grundprospektet") av den 19 maj 2017 samt enligt tillägg daterade den 15 augusti 2017 och den 13 mars 2018 [och den [**]]. 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 anförts vid domstol, kan den investerare som är känd 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: | Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Atrium Ljungberg AB (publ) med organisationsnummer 556175-7047 ("Atrium Ljungberg" eller "Bolaget"). |
| B.2 | Säte, bildande, bolagsform och lagstiftning: | Bolaget är ett publikt aktiebolag med säte i Nacka, Sverige. Bolaget bildades i Sverige. Verksamheten bedrivs under svensk lagstiftning och följer aktiebolagslagen (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 de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av IFRS Interpretations Committee per den 31 december 2017. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Nedanstående resultaträkning och balansräkning i sammandrag från Atrium Ljungbergs årsredovisning för 2017. 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 2016 och 2017 finns att tillgå på Atrium Ljungbergs hemsida.</p> <p>Publicerade årsredovisningar för 2016 och 2017 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>Belopp i Mkr</th> <th>2017 1/1-31/12</th> <th>2016 1/1-31/12</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nettoomsättning</td> <td>2 563</td> <td>2 299</td> </tr> <tr> <td>Kostnader fastighetsförvaltning</td> <td>-742</td> <td>-692</td> </tr> <tr> <td>Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader</td> <td>-206</td> <td>-162</td> </tr> <tr> <td>Bruttoresultat</td> <td>1 616</td> <td>1 445</td> </tr> <tr> <td>Central administration</td> <td>-64</td> <td>-97</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td>-372</td> <td>-384</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument</td> <td>1 930</td> <td>2 471</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>3 110</td> <td>3 436</td> </tr> <tr> <td>Skatter</td> <td>-551</td> <td>-755</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>2 559</td> <td>2 681</td> </tr> </tbody> </table> <p>Koncernens balansräkningar i sammandrag</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Belopp i Mkr</th> <th>2017 31/12</th> <th>2016 31/12</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">TILLGÅNGAR</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsfastigheter</td> <td>39 991</td> <td>36 054</td> </tr> <tr> <td>Övriga tillgångar</td> <td>2 427</td> <td>671</td> </tr> <tr> <td>Likvida medel</td> <td>344</td> <td>276</td> </tr> <tr> <td>Summa tillgångar</td> <td>42 763</td> <td>37 001</td> </tr> <tr> <td colspan="3">EGET KAPITAL OCH SKULDER</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital</td> <td>18 223</td> <td>16 176</td> </tr> <tr> <td>Summa långfristiga skulder</td> <td>21 503</td> <td>18 095</td> </tr> <tr> <td>Summa kortfristiga skulder</td> <td>3 037</td> <td>2 730</td> </tr> <tr> <td>Summa eget kapital och skulder</td> <td>42 763</td> <td>37 001</td> </tr> </tbody> </table> | Belopp i Mkr | 2017 1/1-31/12 | 2016 1/1-31/12 | Nettoomsättning | 2 563 | 2 299 | Kostnader fastighetsförvaltning | -742 | -692 | Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader | -206 | -162 | Bruttoresultat | 1 616 | 1 445 | Central administration | -64 | -97 | Finansnetto | -372 | -384 | Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument | 1 930 | 2 471 | Resultat före skatt | 3 110 | 3 436 | Skatter | -551 | -755 | Periodens resultat | 2 559 | 2 681 | Belopp i Mkr | 2017 31/12 | 2016 31/12 | TILLGÅNGAR | | | Förvaltningsfastigheter | 39 991 | 36 054 | Övriga tillgångar | 2 427 | 671 | Likvida medel | 344 | 276 | Summa tillgångar | 42 763 | 37 001 | EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | Eget kapital | 18 223 | 16 176 | Summa långfristiga skulder | 21 503 | 18 095 | Summa kortfristiga skulder | 3 037 | 2 730 | Summa eget kapital och skulder | 42 763 | 37 001 |
|--|---|--|--------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------|-------|---------------------------------|------|------|---|------|------|-----------------------|--------------|--------------|------------------------|-----|-----|-------------|------|------|--|-------|-------|----------------------------|--------------|--------------|---------|------|------|---------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|-------------------|--|--|-------------------------|--------|--------|-------------------|-------|-----|---------------|-----|-----|-------------------------|---------------|---------------|---------------------------------|--|--|--------------|--------|--------|----------------------------|--------|--------|----------------------------|-------|-------|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Belopp i Mkr | 2017 1/1-31/12 | 2016 1/1-31/12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nettoomsättning | 2 563 | 2 299 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kostnader fastighetsförvaltning | -742 | -692 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Projekt- och entreprenadverksamhetens kostnader | -206 | -162 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttoresultat | 1 616 | 1 445 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Central administration | -64 | -97 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Finansnetto | -372 | -384 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument | 1 930 | 2 471 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Resultat före skatt | 3 110 | 3 436 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Skatter | -551 | -755 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Periodens resultat | 2 559 | 2 681 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Belopp i Mkr | 2017 31/12 | 2016 31/12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TILLGÅNGAR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 39 991 | 36 054 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Övriga tillgångar | 2 427 | 671 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Likvida medel | 344 | 276 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Summa tillgångar | 42 763 | 37 001 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eget kapital | 18 223 | 16 176 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Summa långfristiga skulder | 21 503 | 18 095 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Summa kortfristiga skulder | 3 037 | 2 730 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Summa eget kapital och skulder | 42 763 | 37 001 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Koncernens kassaflödesanalyser i sammandrag | | | |
|---|---|---|-------------|
| Belopp i Mkr | | | |
| | 2017 1/1-31/12 | 2016 1/1-31/12 | |
| | Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 166 | 949 |
| | Kassaflöde från investeringsverksamheten | -3 443 | -2 435 |
| | Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 2 346 | 1 373 |
| | Årets kassaflöde | 68 | -113 |
| | Likvida medel vid årets början | 276 | 389 |
| | Likvida medel vid årets slut | 344 | 276 |
| Inga väsentliga negativa eller positiva förändringar i Bolagets finansiella situation eller ställning på marknaden eller i dess 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 som påverkar Bolagets solvens 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: | Bolaget erhöll i februari 2017 en investment grade-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget Baa2 med stabil utsikt. Denna investment grade-rating innebär en måttlig kreditrisk för en investerare på en skala där betyget Aaa utgör en minimal kreditrisk och betyget C innebär en mycket stor kreditrisk där ett bolag ställt in sina betalningar och där chansen är liten att en investerare får tillbaka sin investering. | |
| 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. <i>ISIN för detta Lån är SE0010832774 .</i> | |
| C.2 | Valuta: | Lån ges ut i svenska kronor ("SEK") eller euro ("EUR"). | |

| | | |
|-------------|--|---|
| | | <i>Valutan för detta Lån är SEK.</i> |
| C.5 | Inskränkningar i rätten att överlåta värdepapperen: | MTN är enligt sina villkor fritt överlåtbara. |
| C.8 | Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet rangordning och begränsningar av rättigheter: | MTN är en skuldförbindelse utan säkerhet med rätt till betalning jämsides (<i>pari passu</i>) med Bolagets övriga existerande eller framtida 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> <i>Räntebas: 3-månader STIBOR</i> <i>Räntebasmarginal: + 1,05 % per år</i> <i>Räntebestämningssdag: Två Bankdagar före första dagen i varje Ränteperiod, första gången den 30 april 2018</i> <i>Ränteperiod: Tiden från den 3 maj 2018 till och med den 3 augusti 2018 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca 3 månader med slutdag på en Ränteförfallodag</i> <i>Ränteförfallodagar: Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den 3 augusti 2018 och sista gången den 3 maj 2023, 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</i></p> <p>Återbetalning av varje MTN sker med Nominellt Belopp på relevant Återbetalningsdag.</p> <p>Administrerande Institut är i enlighet med de Allmänna Villkoren berättigade att på uppdrag av Fordringshavarna förklara lån uppsagda. Emissionsinstituten är även under vissa förutsättningar berättigade att företräda Fordringshavarna.</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 Stockholm.</p> <p><i>Upptagande till handel: Tillämpligt</i></p> <p><i>Relevant marknad: Nasdaq Stockholm.</i></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: | <p>Kreditrisk Investerarare i MTN utgivna av Bolaget har en kreditrisk på Bolaget. Investerararens 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 välbefinnande och möjlighet till refinansiering. Om omständigheter inträffar som har en negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning kan det påverka möjligheterna för Bolaget att betala de belopp som förfaller i förhållande till MTN.</p> <p>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.</p> <p>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 investerararens 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 investerararens värde för sådan investerarare.</p> <p>Risker förenade med gröna MTN Den externa, ej vinstdrivande, klimatforskningsstiftelsen Cicero har på uppdrag av Atrium Ljungberg gett ett utlåtande avseende Atrium Ljungbergs Green Bonds Framework daterat 17 februari 2017 (vilket kan uppdateras av Atrium Ljungberg från tid till annan och i detta dokument avser en hänvisning till det "Gröna Ramverket" en hänvisning till Green Bonds Framework daterat 17 februari 2017, såsom uppdaterat av Atrium Ljungberg från tid till annan). Det Gröna Ramverket tillsammans med utlåtandet från Cicero finns tillgängliga för granskning på Atrium Ljungbergs hemsida al.se. Ciceros utlåtande utgör inte en del av detta prospekt och Atrium Ljungberg ansvarar inte för riktigheten eller innehållet i Ciceros utlåtande. Om Atrium Ljungberg inte efterlever det Gröna Ramverket finns en risk att Cicero återkallar eller ändrar sitt utlåtande avseende det Gröna Ramverket, med effekten att MTN upphör att betraktas som "gröna", vilket i sin tur kan innebära en nedgång i marknadsvärde av, och</p> |
|-----|---|--|

möjligheten att avyttra, MTN.

Kriterierna i det Gröna Ramverket passar inte alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat.

Om Atrium Ljungberg inte skulle uppfylla de Gröna Ramverket i förhållande till ett Lån emitterat i enlighet därmed innebär det inte att det föreligger en uppsägningsgrund för Fordringshavare under sådant Lån och det ger inte heller Fordringshavare rätt till förtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse.

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. Det finns en risk att bristande likviditet i marknaden kan komma att ha en negativ effekt på marknadsvärdet för MTN. Vid försäljning av ett MTN före löptidens slut tar således investeraren en likviditetsrisk, då priset fastställs av marknaden. Detta innebär att det vid försäljning före förfalldagen 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. Emissionsinstitutet kan därför ha delvis sammanfallande intressen med Koncernen och följaktligen finns det en risk att intressekonflikter finns eller kan komma att uppstå i framtiden.

Fordringshavarmöte

I enlighet med Allmänna Villkor 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 än majoriteten. Följaktligen kan beslut som fattas på Fordringshavarmöte komma att ha en ofördelaktig inverkan på vissa Fordringshavare.

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. Investerarna är därför beroende av funktionaliteten i VPC-systemets för att kunna erhålla betalning under MTN.

Ändrad lagstiftning

Detta Grundprospekt, Allmänna Villkor för MTN-programmet samt värdepapperen är baserade på svensk lag som gäller vid datumet för detta Grundprospekt. Det finns en risk att eventuella nya lagar, ändringar i nuvarande lagstiftning eller ändring av rättstillämpning efter detta datum kan komma att ha en negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

MTN är strukturellt efterställda vissa borgenärer

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| | | <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> |
| <p>AVSNITT E – ERBJUDANDE</p> | | |
| E.2b | <p>Motiv och tilltänkt användning av de förväntade medlen om det inte avser lönsamhet eller skydd mot vissa risker:</p> | <p>MTN-programmet är ett led i Bolagets finansiering av dess löpande verksamhet (inklusive refinansiering av existerande skuld), om inte annat anges i Slutliga Villkor.</p> <p><i>I enlighet med vad som anges under rubriken "Motiv för erbjudandet och emissionslikvidens användning" i Grundprospektet samt i enlighet med Bolagets gröna ramverk daterat 17 februari 2017.</i></p> |
| E.3 | <p>Erbjudandets former och villkor:</p> | <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><i>Priset per MTN, Tranche 1, är 100,00 % av Nominellt Belopp.</i></p> |
| E.4 | <p>Intressen och intressekonflikter:</p> | <p>Ej tillämplig. Varken Emissionsinstitutet, företrädare för Bolaget eller dess revisorer har några intressen eller intressekonflikter som har betydelse för emissioner/erbjudanden.</p> |
| E.7 | <p>Kostnader för investeraren:</p> | <p>Ej tillämplig. Emittenten debiterar inte investerare någon kostnad i samband med utgivande av Lån.</p> |