

OBLIGATIONSVILLKOR
FASTIGHETS AB BALDER (PUBL)
Emission av obligationslån 2012/2015
om SEK 250 000 000 3 månader STIBOR + 275 bps
ISIN SE0004807402

1. Definitioner

I dessa villkor skall följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

- "Affärsdag" 31 augusti 2012;
- "Agent" Swedish Trustee AB (publ) (org nr 556882-1879) eller annan som från tid till annan är behörigen utsedd att företräda Fordringshavare i enlighet med dessa Villkor;
- "Bankdag" 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;
- "Bolaget" Fastighets AB Balder (publ) (org nr 556525-6905);
- "Emissionsinstitut" Nordea Bank AB (publ);
- "Euroclear Sweden" Euroclear Sweden AB (org nr 556112-8674);
- "Fordringshavare" den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som berättigad att i andra fall ta emot betalning under en Obligationer samt den som enligt bestämmelsen i punkt 19 om förvaltarregistrering är att betrakta som Fordringshavare vid tillämpning av punkterna 14 och 17;
- "IFRS" i Sverige generellt accepterade principer och förfaranden avseende redovisning tillämpliga med avseende på den verksamhet Bolaget bedriver, för närvarande International Financial Reporting Standards (vedertagen internationell standard för redovisning i börsnoterade företag);
- "Justerat Lånebelopp" det sammanlagda nominella beloppet av utlöpande Obligationer med avdrag för Obligationer som inchoas av Bolaget eller annat bolag inom Koncernen;
- "Kapitalbelopp" enligt 2.1 nedan, det belopp varmed Obligationslånet skall återbetalas;
- "Koncernen" den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (med begreppet koncern avses vad som anges i lag (2005:551) om aktiebolag);
- "Koncernbolag" varje företag som ingår i Koncernen utöver Bolaget;
- "Kontoförande institut" bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende Obligationer;
- "Lånedatum" 1 oktober 2012;
- "Marknadslån" lån mot utgivande av certifikat, obligationer eller andra värdepapper (inklusive lån under Obligationer- 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;
- "Obligationer" ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Bolaget i enlighet med dessa Villkor;
- "Obligationslånet" det obligationslån – omfattande flera Obligationer – som Bolaget upptar i



enlighet med dessa Villkor;

"Referensbanker"	Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Svenska Handelsbanken AB (publ);
"Räntebas"	3 månader STIBOR;
"Räntebasmargin"	275 baspunkter;
"Räntebestämningdag"	två Bankdagar före varje Rän-teperiod, första gången den 8 oktober;
"Rän-teperiod"	tiden från den 10 oktober 2012 till och med den 10 januari 2013 (den första Rän-teperioden) och därefter varje tidsperiod om ca tre månader med slutdag på en Rän-teförfallodag;
"Rän-teförfallodagar"	sista dagen i varje Rän-teperiod, första gången den 10 januari 2013 och sista gången den 10 oktober 2015, dock att om någon sådan dag inte är Bankdag skall som Rän-teförfallodag anses närmast påföljande Bankdag, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Rän-teförfallodagen skall anses vara föregående Bankdag.
"STIBOR"	den räntesats som (1) ca kl 11.00 aktuell dag publiceras på Reuters sida "SIOR" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller – om sådan notering ej finns – (2) vid nyss nämnda tidpunkt enligt besked från Emissionsinstitutet motsvarar (a) genomsnittet av Referensbankernas kvoterade utlåningsräntor inom marknaden för depositioner i SEK för aktuell period och aktuellt belopp på interbankmarknaden i Stockholm – eller – om endast en eller ingen sådan kvotering ges – (b) Emissionsinstitutets bedömning av den ränta svenska affärsbanker erbjuder för utlåning i SEK för aktuell period och aktuellt belopp på interbankmarknaden i Stockholm;
"VP-konto"	värdepapperskonto där respektive Fordringshavares innehav av Obligationer är registrerat enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella Instrument; samt
"Återbetalningsdag"	10 oktober 2015.

2. Kapitalbelopp och betalningsåtagande

- 2.1 Den sammanlagda summan av Obligationslånet skall uppgå till högst SEK 250 000 000 (tvåhundrafemtio miljoner) och skall vara i formen av Obligationer, vilka envar skall uppgå till SEK 1 000 000 (en miljon) eller hela multiplar därav.
- 2.2 Bolaget åtar sig att återbetala Obligationslånet, erlägga räntebetalning och att i övrigt efterleva och uppfylla dessa Villkor.
- 2.3 Nordea Bank AB (publ) har accepterat att agera som Emissionsinstitut med avseende på Obligationer i enlighet med ett separat avtal mellan Bolaget och Nordea Bank AB (publ).

3. Användning av likvid

Likviden som Bolaget mottager vid utfärdande av Obligationer skall användas av

Bolaget för att finansiera (a) kostnader som uppstår i samband med sådan emission samt (b) Koncernens verksamhet.

4. Obligationers ställning i förmånsrättshänseende

Obligationer utgivna i enlighet med dessa Villkor är ovillkorade och icke säkerställda förpliktelser för Bolaget och Fordringshavare är med avseende på Obligationer i förmånsrättshänseende jämställda med - pari passu - Bolagets oprioriterade icke efterställda borgenärer.

5. Registrering av Obligationer

5.1 Obligationer skall för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför Inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas.

5.2 Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Obligationer skall riktas till Kontoförande Institut.

5.3 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 Obligation skall låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.

5.4 Såväl Bolaget som Emissionsinstitutet åger rätt till utdrag ur det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret för Obligationslånet. Bolaget är skyldig att på begäran av Agenten skyndsamt tillställa Agenten detta utdrag eller utfärda en fullmakt till Agenten att företräda Bolaget i syfte att inhämta sådant utdrag från Euroclear Sweden.

6. Räntekonstruktion

6.1 Obligationslånet löper med ränta på nominellt belopp från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Emissionsinstitutet på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginale för samma period.

6.2 Kan räntesats inte beräknas på grund av sådant hinder som avses i punkt 19.1 skall Obligationslånet fortsätta att löpa med den räntesats som gäller för den löpande Ränteperioden. Så snart hindret upphört skall Emissionsinstitutet beräkna ny räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkningen till utgången av den då löpande Ränteperioden.

6.3 Räntan erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360 i respektive Ränteperiod.

7. Återbetalning av Obligationslånet och utbetalning av ränta

7.1 Obligationslånet förfaller till betalning med dess Kapitalbelopp på Återbetalningsdagen. Ränta enligt punkt 6 ovan erläggs på aktuell Ränteförfallodag.

7.2 Betalning av Kapitalbelopp och ränta skall ske i SEK och betalas till den som är Fordringshavare på femte Bankdagen före respektive förfallodag eller på den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden ("Avstämningsdagen").

7.3 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att Kapitalbelopp respektive ränta skall insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet sistnämnda dag till Fordringshavaren under dennes hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen registrerade adress.

- 7.4 Skulle Euroclear Sweden på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, utbetalas detta av Euroclear Sweden så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 7.5 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden enligt ovan på grund av hinder för Euroclear Sweden som avses i punkt 19.1, skall Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall skall dröjsmålsränta utgå enligt punkt 8.2 nedan.
- 7.6 Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, skall Bolaget och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive Euroclear Sweden hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.
- 8. Dröjsmålsränta**
- 8.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfalldagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR skall därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt skall dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för Obligationslånet på förfalldagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta kapitaliseras ej.
- 8.2 Beror dröjsmålet av sådant hinder för Agenten respektive Euroclear Sweden som avses i punkt 19.1, skall dröjsmålsränta utgå efter en räntesats som motsvarar den räntesats som gällde för Obligationslånet på förfalldagen ifråga.
- 9. Preskription**
- 9.1 Rätten till betalning av Kapitalbeloppet preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter respektive Ränteförfalldag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Bolaget.
- 9.2 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 preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.
- 10. Försäljningsrestriktioner**
- 10.1 Spridningen av dessa Villkor liksom erbjudande och försäljning av Obligationerna kan i vissa jurisdiktioner vara begränsad av lag.
- 10.2 Obligationerna har inte och kommer inte att registreras i enlighet med U.S. Securities Act 1933 eller i enlighet med föreskrifter om finansiella instrument i någon annan jurisdiktion (förutom Sverige) och Obligationerna kan därför inte erbjudas eller säljas i något land, i någon jurisdiktion eller till någon person vars deltagande förutsätter prospekt, registreringsåtgärd, information eller annan åtgärd än vad som följer av svensk rätt.
- 11. Särskilda åtaganden**
- 11.1 Bolaget åtar sig, så länge någon Obligation utestår, att

- (a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet – vare sig i form av ansvarsförbindelse eller eljest – för annat Marknadslån som upptagts eller kan komma att upptagas av Bolaget;
 - (b) inte självt ställa säkerhet för Marknadslån – i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas – som upptagts eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; och
 - (c) tillse att Koncernbolag vid egen upplåning efterlever bestämmelserna enligt (a) och (b) ovan – varvid på vederbörande Koncernbolag skall tillämpas det som gäller för Bolaget – dock med det undantaget att Bolaget får ställa ansvarsförbindelse för Koncernbolag, vilken i sin tur inte får säkerställas.
- 11.2 Bolaget åtar sig vidare, så länge någon Obligation utestår, att inte väsentligt förändra karaktären av Bolagets verksamhet.
- 11.3 Agenten har rätt att, för Fordringshavarnas räkning, medge att Bolagets åtagande enligt punkterna 11.1-11.2 ovan helt eller delvis skall begränsas eller efterges med avseende på säkerhet för ett Marknadslån om, enligt Agentens bedömning, (i) samtliga Bolagets Marknadslån som säkerställs på sätt som avses i 11.1 (a)-(b) ovan inte överstiger 10 % av samtliga Koncernens krediter och andra finansiella åtaganden (beräknat exklusive det aktuella Marknadslånet) och (ii) Koncernens konsoliderade Belåningsgrad ovan inte överstiger 65 % (beräknat inklusive det aktuella Marknadslånet), eller (iii) att sådan säkerhet godkänns vid Fordringshavarnöte.
- Med "Belåningsgrad" i stycket ovan avses samtliga Koncernens räntebärande skulder uttryckt som en procentandel av marknadsvärdet av samtliga Koncernens tillgångar (beräknat i enlighet med IFRS).
- 11.4 Det åligger Bolaget underrätta Agenten, i enlighet med punkt 16 nedan, om en avsikt att utnyttja det undantag som avses i 11.3 ovan. Underrättelsen skall inkludera ett intyg rörande det beräkningsunderlag som är nödvändigt för att Agenten skall kunna fatta ett beslut om tillämpning av 11.3. Agenten skall meddela Bolaget sitt beslut, i enlighet med punkt 16 nedan, inom 14 dagar från det att meddelandet (inklusive relevant intyg) mottagits från Bolaget. Om beslut inte meddelats av Agenten inom sådan tid skall Agenten anses ha medgett undantag från tillämpning av 11.1-11.2 med avseende på det säkerställda Marknadslånet som avses i det beräkningsunderlag som tillställts Agenten. Agenten skall skyndsamt efter att beslut fattats eller vid utgången av nämnda 14-dagarsfrist meddela Fordringshavarna, i enlighet med punkt 16 nedan, om omständigheter rörande tillämpningen av denna punkt 11.
12. Förtida inlösen
- 12.1 Rätt till förtida inlösen av Obligationer 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 ledmöterna i Bolagets styrelse eller motsvarande ledningsorgan eller (b) samtliga Bolagets aktier upphör att vara noterade på Nasdaq OMX Stockholm eller Bolaget på något sätt upphör att upprätthålla sin status som noterat bolag på Nasdaq OMX Stockholm såsom den upprätthålls vid dagen för dessa Villkor. Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om sådan förändring meddela Agenten och Fordringshavarna därom i enlighet med punkt 15 nedan.

- 12.2 Om rätt till förtida inlösen föreligger enligt 12.1 ovan skall Bolaget erbjuda att köpa varje Fordringshavares respektive totala innehav av Obligationer för ett pris uppgående till 101 % av de aktuella Obligationernas nominella belopp jämte upplupen ränta till och med Lösendagen att erläggas till sådan Fordringshavare på Lösendagen. Sådant köperbudande skall inkluderas i det meddelande som lämnas av Bolaget i enlighet med 12.1 ovan.
- 12.3 Meddelande från Fordringshavare om svar på köperbudande enligt 12.1 ovan skall tillställas Bolaget senast 30 dagar före Lösendagen.
- Med "Lösendag" i punkterna 12.2-12.3 ovan avses den dag som infaller på närmast påföljande Räntebetalningsdag som infaller tidigast 90 dagar efter att meddelande enligt 11.1 ovan tillställts Fordringshavare.
- 12.4 Vid förtida inlösen enligt denna punkt skall vad som stadgas om återbetalning av Obligationer samt betalning av ränta i punkt 7 ovan äga motsvarande tillämpning.
13. Uppsägning av Lån
- 13.1 Agenten skall om så begärs skriftligen av Fordringshavare som representerar minst hälften av Justerat Lånebelopp vid tidpunkten för sådan begäran eller om så beslutas vid Fordringshavarmöte, skriftligen förklara Obligationslånet jämte ränta förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Fordringshavarmötet beslutar om någon händelse enligt nedan har inträffat:
- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet Kapital- eller räntebelopp avseende Lån, såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt eller administrativt fel, enligt Agentens bedömning, och inte varar längre än tre Bankdagar; eller
 - (b) Bolaget i något annat avseende än som anges under punkt (a) inte fullgör sina förpliktelser enligt dessa Villkor – eller annars handlar i strid mot dem – under förutsättning att Bolaget skriftligen uppmanats av Agenten att vidta rättelse om rättelse är möjligt och Bolaget inte inom 10 Bankdagar därefter vidtagit rättelse; eller
 - (c) lån som upptagits av Bolaget eller ett Koncernbolag sagts upp eller på annat sätt förfaller till betalning i förtid som ett resultat av att en uppsägningsgrund (oavsett hur denna beskrivs eller formuleras) har inträffat, under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 10 000 000 (eller motsvärdet därav i annan valuta); eller
 - (d) Bolaget eller ett Koncernbolag inte inom 15 dagar efter den dag då Bolaget eller Koncernbolag moitagit berättigat krav infriar borgen eller garanti för annans lån eller åtagande att såsom uppdragsgivare eller borgensman för uppdragsgivare ersätta någon vad denne utgivit på grund av sådan borgen eller garanti, under förutsättning att summan av åtaganden under sådana borgensåtaganden eller garantier som berörs uppgår till minst SEK 10 000 000 (eller motsvärdet därav i annan valuta); eller
 - (e) anläggningstillgång tillhörande Bolaget eller ett Koncernbolag utmäts; eller
 - (f) Bolaget eller ett Koncernbolag inställer sina betalningar; eller
 - (g) Bolaget eller ett Koncernbolag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion; eller
 - (h) Bolaget eller ett Koncernbolag försätts i konkurs; eller

- (i) beslut fattas om att Bolaget skall träda i likvidation; eller
- (j) Bolaget upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget skall uppgå i nytt eller existerande bolag – förutsatt att Fordringshavarnas godkännande vid Fordringshavarmöte ej Inhämtats; eller
- (k) Bolaget inte inkommer till Agenten senast 60 dagar efter sista dagen i varje kvartal med ett villkorsuppfyllandeintyg ("Villkorsuppfyllandeintyg") som (i) är i den form som följer av Bilaga 1, och (ii) baseras på beräkningar gjorda med underlag uteslutande hämtat ur Bolagets senast tillgängliga kvartalsrapport eller reviderade årsrapport (som i sin tur framtagits i enlighet med IFRS);
- (l) Koncernens konsoliderade resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot ("Räntefäckningsgrad") understiger 1,5 enligt vad som följer av det Villkorsuppfyllandeintyg som inlämnats till Agenten med avseende på den senaste tolv månadersperioden som avslutas på sista dagen i det kvartal till vilket underlaget till Villkorsuppfyllandeintyget hänförs; eller
- (m) Bolagets eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut ("Sollitet") understiger 20 % enligt vad som följer av det Villkorsuppfyllandeintyg som inlämnats till Agenten med avseende på den senaste tolv månadersperioden som avslutas på sista dagen i det kvartal till vilket underlaget till Villkorsuppfyllandeintyget hänförs.

Begreppet "lån" under punkterna (c) och (d) ovan omfattar även kredit i räkning, Marknadslån samt annat belopp som skall erläggas på grund av skuldebrev uppenbarligen avsett för allmän omsättning.

- 13.2 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Agenten och Fordringshavarna (i enlighet med punkt 16 nedan) om en omständighet av det slag som anges under punkt 13.1 (a) – (m) ovan skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse åger Agenten utgå från att någon sådan omständighet inte har inträffat, förutsatt att det inte är känt för Agenten att motsatsen är fallet. Bolaget skall vid de tidpunkter Agenten anser det skäliga nödvändigt tillstålla Agenten ett intyg rörande förhållanden som behandlas i punkt 13.1. Bolaget skall vidare lämna Agenten de närmare upplysningar som Agenten kan komma att begära rörande sådana omständigheter som behandlas i punkt 13.1 samt på begäran av Agenten tillhandahålla alla de handlingar som kan vara av betydelse härvidlag.
- 13.3 Bolagets skyldigheter att lämna information enligt punkt 13.2 gäller under förutsättning att Bolaget inte därigenom överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med reglerad marknad där Bolagets eller Koncernbolags aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.
14. Fordringshavarmöte
- 14.1 Agenten och Bolaget åger rätt att kalla till fordringshavarmöte ("Fordringshavarmöte"), vilket kan hållas som ett skriftligt eller ett fysiskt förfarande enligt nedan. Fordringshavare som på dagen för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp kan begära att sådan kallelse lämnas. Sådan begäran från Fordringshavare skall göras skriftligen till Bolaget och Agenten och inkludera (1)

information rörande de frågor som avses att avhandlas på Fordringshavarmötet, och (ii) handlingar som indikerar de relevanta Fordringshavarnas innehav. Om Agenten bedömer att begäran behörigen mottagits och ovannämnda majoritetskrav uppfyllts skall Agenten inom 20 Bankdagar kalla till antingen ett skriftligt eller ett fysiskt Fordringshavarmöte. Denna skyldighet upphör om, enligt Agentens bedömning, (i) förslaget måste godkännas av Bolaget och Bolaget meddelar Agenten att sådant godkännande inte kommer lämnas, (ii) förslaget strider mot lag eller (iii) det framstår som uppenbart osannolikt att mötet kommer att kunna blifva förslaget mot bakgrund av tidigare Fordringshavarmöten.

- 14.2 Kallelsen till Fordringshavarmöte skall lämnas i enlighet med punkt 16 nedan och ange tidpunkt och plats för mötet samt dagordning för mötet (eller, om fråga är om skriftligt förfarande, relevant svarsfrist). För det fall att Agenten bedömer att röstning kan ske via ett elektroniskt röstningsförfarande skall de närmare detaljerna för detta tydligt framgå av kallelsen. Vidare skall i kallelsen anges de ärenden som skall behandlas och beslutas vid mötet. Ärendena skall vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje framlagt förslag skall anges. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas vid Fordringshavarmötet. För det fall att Agenten bedömer att förtida anmälan krävs för att Fordringshavare skall äga rätt att delta i Fordringshavarmöte skall detta tydligt framgå av kallelsen. Till kallelsen skall bifogas ett fullmaktsformulär.
- 14.3 Vid Fordringshavarmöte äger, Agenten, Fordringshavare samt deras respektive ombud och biträden, närvara. På mötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud skall förete behörigen utfärdad fullmakt som skall godkännas av mötets ordförande. Mötet skall inledas med att ordförande, eventuell protokollförare och justeringsmän utses. Agenten skall utse ordföranden, protokollförare och justeringsmän om inte Fordringshavarmötet bestämmer annat. I fråga om Fordringshavarmöte som hålls genom skriftligt förfarande skall Agenten sörja för beräkningar och föra protokoll med avseende på sådana beräkningar. Agenten kan begära förtydliganden men är inte skyldig att göra det och har rätt att förbise otydliga och irrelevanta svar. Agenten skall lämna utan åtgärd svar som inte avser föreskrivna alternativ eller svar från personer som inte kunnat styrka relevant innehav av Obligationer eller rösträtt med avseende på dessa. Bolaget skall få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet skall omedelbart färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Agenten.
- 14.4 Agenten skall tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från slutet av femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmötet. Ordföranden skall 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, skall 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 skall tas upp i Röstlängden. Därefter skall Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet.
- 14.5 Genom ordförandens försorg skall föras protokoll vid Fordringshavarmötet, vari skall antecknas dag och ort för mötet, vilka som närvarat, vad som avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Röstlängden skall nedtecknas i

eller biläggas protokollet. Protokollet skall undertecknas av protokollföraren. Det skall justeras av ordföranden om denne inte fört protokollet samt av minst en på Fordringshavarmötet utsedd justeringsman. Därefter skall protokollet överlämnas till Agenten. Senast tio Bankdagar efter Fordringshavarmötet skall protokollet tillställas Fordringshavarna enligt punkt 15. Nya eller ändrade Villkor skall biläggas protokollet och tillställas Euroclear Sweden genom Agentens eller annan av Agenten utsedd parts försorg. Protokollet skall på ett betryggande sätt förvaras av Agenten.

- 14.6 Fordringshavarmötet är beslutfört om Fordringshavare representerande minst en femtedel av Justerat Lånebelopp är närvarande vid (eller, om fråga är om skriftligt förfarande, har avlagt svar inför) Fordringshavarmötet.
- 14.7 I följande slag av ärenden erfordras dock att Fordringshavare representerande minst hälften av Justerat Lånebelopp är närvarande vid (eller, om fråga är om skriftligt förfarande, har avlagt svar inför) Fordringshavarmötet ("Extraordinärt Beslut");
- (a) godkännande av överenskommelse med Bolaget eller annan om ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Kapitalbeloppet samt ändring av Ränteförfallodag eller annat räntevillkor;
 - (b) godkännande av gäldenärsbyte; och
 - (c) godkännande av ändring av denna punkt 14.
- 14.8 Om Fordringshavarmöte sammankallats och den för beslutsförhet erforderliga andel av Justerat Lånebelopp som Fordringshavarna representerar inte har uppnåtts inom trettio (30) minuter från utsatt tid för Fordringshavarmötet, skall mötet ajourneras (eller, om fråga är om skriftligt förfarande, svarsfristen förlängas) till den dag som infaller en vecka senare (eller - om den dagen inte är en Bankdag - nästföljande Bankdag). Om mötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla frågor som skall beslutas vid mötet skall mötet ajourneras eller, om fråga är om skriftligt förfarande, svarsfristen förlängas) efter det att beslut fattats i frågor för vilka beslutsförhet föreligger. Meddelande om att Fordringshavarmöte ajournerats och uppgift om tid och plats för fortsatt möte skall av Bolaget, eller om Agenten har kallat till mötet, av Agenten snarast tillställas Fordringshavarna genom Euroclear Swedens försorg. När ajournerat Fordringshavarmöte återupptas äger mötet fatta beslut, inklusive Extraordinärt Beslut, om Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp enligt den utskrift av avstämningsregistret som tillhandahålls enligt punkt 14.4 ovan (med beaktande av punkt 14.11 nedan) infinner sig till (eller, om fråga är om skriftligt förfarande, har avlagt svar inför) mötet. Det återupptagna mötet skall inledas med att ordföranden upprättar en ny röstlängd enligt samma principer som anges i punkt 14.4 ovan och på grundval av nämnda utskrift av avstämningsregistret (eller, om fråga är om skriftligt förfarande, en ny beräkning av rösterna görs). Endast Fordringshavare som upptas i sådan ny röstlängd är röstberättigade vid mötet (och, om fråga är om skriftligt förfarande, endast behörigen inkomna svar kan ligga till grund för beslut). Ett Fordringshavarmöte kan inte ajourneras mer än en gång.
- 14.9 Beslut vid Fordringshavarmöte fattas genom omröstning om någon Fordringshavare begär det. Varje röstberättigad Fordringshavare skall vid votering ha en röst per Obligation som innehas av denne.
- 14.10 Extraordinärt Beslut är giltigt endast om det har biträttits av minst tre fjärdedelar av de avgivna rösterna. För samtliga övriga beslut gäller den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna ("Majoritet").

- 14.11 Vid tillämpningen av denna punkt 13 skall innehavare av förvaltarregistrerad Obligation betraktas som Fordringshavare istället för förvaltaren om innehavaren uppvisar ett intyg från förvaltaren som utvisar att vederbörande per den femte Bankdagen före Fordringshavarmöte var innehavare av Obligationer och storleken på dennes innehav. Förvaltare av förvaltarregistrerade Obligationer skall anses närvarande vid Fordringshavarmöte med det antal Obligationer som förvaltaren fått i uppdrag att företräda.
- 14.12 Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande vid, och oberoende av om och hur de har röstat på mötet. Fordringshavare som på Fordringshavarmöte fattat beslut skall inte kunna hållas ansvarig för den skada som beslutet kan komma att åsamka annan Fordringshavare.
- 14.13 Samtliga Agentens, Euroclear Swedens och Emissionsinstitutets (dock ej Fordringshavarnas) kostnader i samband med Fordringshavarmöte skall betalas av Bolaget.
- 14.14 Begäran om Fordringshavarmöte skall tillställas Agenten till den adress som anges i prospekt eller noteringsdokument. Sådan försändelse skall ange att ärendet är brådsakande.
15. Agenten som företrädare för Fordringshavare
- 15.1 Varje Fordringshavare utser Agenten att agera som företrädare och ombud i Fordringshavarnas namn med avseende på dessa Villkor och Agentens åtaganden är uttömmande reglerade här. Agenten har ingen skyldighet att övervaka eller kontrollera Bolagets finansiella ställning eller huruvida Bolaget efterföljer dess åtaganden och skyldigheter, med undantag endast för vad som uttryckligen följer av dessa Villkor.
- 15.2 Agenten skall inte ha någon redovisningsskyldighet gentemot någon Fordringshavare med avseende på belopp som mottagits för egen del.
- 15.3 Agenten skall inte vara skyldig att göra eller underlåta att göra något som, enligt Agentens bedömning rimligen innebär ett brott mot eller står i strid med någon lag eller annan föreskrift eller något konfidentialitetsåtagande.
- 15.4 Även utan en separat och formell instruktion från Fordringshavarna, är Agenten, eller en person utsedd av Agenten, behörig att företräda Fordringshavarna gentemot Bolaget i enlighet med dessa Villkor med avseende på samtliga frågor rörande Obligationer, innefattande även inför domstol eller annan myndighet (inklusive varje juridisk eller skiljedomsprocess som avser att upprätthålla, bibehålla, anspråktaga eller realskra Fordringshavares rätt avseende Obligationer). Varje Fordringshavare skall omedelbart vid uppmaning från Agenten förse Agenten med skriftlig fullmakt (i sådan form och med sådant innehåll som Agenten finner lämpligt) eller varje sådan handling som Agenten finner nödvändigt för syftet att utföra sina åtaganden i enlighet med dessa Villkor. Agenten har ingen skyldighet att företräda Fordringshavare som inte rättar sig efter sådan uppmaning från Agenten. Även om Agenten är berättigad att företräda Fordringshavarna har Agenten ingen sådan skyldighet om inte annat uttryckligen följer av dessa Villkor.
- 15.5 Agenten har rätt att förlita sig på varje garanti, meddelande eller handling som Agenten uppfattar att vara äkta, korrekt och tillräckligt auktoriserad/-t och varje utfästelse lämnad av styrelseledamot, firmatecknare eller anställd hos Bolaget med

avseende på någon fråga som rimligen kan antas ligga i dennes vetskap eller kontroll att kunna verifiera.

- 15.6 Agenten får agera genom sin personal och företrädare för att utföra sina åtaganden i enlighet med dessa Villkor. Agenten får även anlita ombud och betala ersättning för rådgivning och tjänster från jurister, revisorer och andra experter. Faktiska och rimliga kostnader för detta skall täckas av Bolaget. Såsom företrädare för Fordringshavarna skall Agenten anses agera genom sin företrädaravdelning vilken skall anses utgöra och uppfattas som en separat och avskild enhet av dess övriga avdelningar och funktioner. Om information erhålls genom en annan sådan avdelning eller funktion hos Agenten, kan denna betraktas som konfidentiell för den aktuella avdelningen eller funktionen och Agenten kan då rimligen inte ha ansetts erhållit denna.

15.7 Byte av Agent

- (a) Agenten får frånträda sitt företräderskap genom meddelande till Bolaget och Fordringshavarna. Fordringshavare får, genom meddelande från Fordringshavare som på dagen för meddelandet representerar minst hälften av Justerat Lånebelopp, eller som utgör en Majoritet enligt punkt 14.10 ovan vid ett möte eller genom skriftligt förfarande, kräva att Agenten frånträder sitt företräderskap.
- (b) Fordringshavarna skall, genom meddelande från Fordringshavare som på dagen för meddelandet representerar minst hälften av Justerat Lånebelopp, eller som utgör en Majoritet enligt punkt 14.10 ovan vid ett möte eller genom skriftligt förfarande, utse en ledande svensk eller internationell affärsbank eller värdepappersinstitution eller en erkänd aktör inom företräderskap (varje sådan utgör en "Acceptabel Ersättande Agent") att tillträda som en ny Agent vid samma tidpunkt som den tidigare Agenten frångår sitt företräderskap. Om Fordringshavarna inte har utsett en ny Agent inom trettio (30) dagar från det att Agenten gett Bolaget och Fordringshavarna meddelande om frånträde eller erhållit krav om frånträde enligt (a) ovan, har Agenten rätt att utse en Acceptabel Ersättande Agent som ny Agent.
- (c) Om Agenten blir föremål för konkurs eller rekonstruktion i enlighet med lag eller myndighetsföreskrift skall Fordringshavarna omedelbart utse en ny Agent.
- (d) Inget frånträde som Agent skall ges effekt förrän en ny Agent har utsetts och samtlig dokumentation som är nödvändig för att ersätta Agenten har behörigen ingåtts.
- (e) När en ny Agent har utsetts skall den frånträdande Agenten inte längre ha något ansvar för handlingar eller underlåtenheter med avseende på tiden efter successionen av Agenter men ska fortsatt ha de rättigheter som tillkom denne i enlighet med dessa Villkor med avseende på handlingar som utfördes eller inte utfördes under tiden då denne agerade som Agent.
- (f) Den ersättande Agenten, Bolaget och Fordringshavarna skall ha samma rättigheter och skyldigheter sinsemellan såsom de hade haft om den ersättande Agenten hade varit den ursprungliga Agenten.

15.8 Ersättning till Agenten

Agenten har rätt till ersättning från Bolaget för att agera som Agent i enlighet med dessa Villkor. Om Agenten, av goda skäl, uppfattar att Bolaget är eller kommer att bli insolvent har Agenten rätt att innehålla rimlig ersättning från Fordringshavarna för dess fortsatta arbete i enlighet med dessa Villkor, med undantag för att Agenten skall

utföra de handlingar som förutsätts i punkt 13 ovan utan att ha erhållit ersättning eller hållits skadeslös av Fordringshavarna. Om Agenten meddelar Fordringshavarna att Agenten inte avser att utföra några ytterligare handlingar får varje Fordringshavare på egen hand representera sin egen andel av Obligationer i förhållande till Bolaget.

16. Meddelanden

15.1 Meddelanden skall tillställas Fordringshavare under dennes hos Euroclear Sweden registrerade adress. Dessutom kan meddelanden som lämnas av Bolaget göras genom publicering i svensk rikstidning (någon av Dagens Industri, Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet) med meddelandet i sin helhet eller genom angivande om var meddelandet i sin helhet finns tillgängligt. Varje meddelande som lämnas av Bolaget måste också lämnas med kopia till Agenten.

15.2 Meddelanden till Bolaget skall tillställas (med kopia till Agenten) Bolagets registrerade adress vid dagen för meddelandet, angivet till "CFO" och "Chefsjurist".

15.3 Meddelanden till Agenten skall tillställas Agentens registrerade adress vid dagen för meddelandet.

17. Ändring av dessa Villkor, eftergifter

17.1 Agenten (såsom företrädare för Fordringshavarna) äger träffa avtal med Bolaget om ändring av dessa Villkor och Agenten (såsom företrädare för Fordringshavarna) äger efterge rättighet under dessa Villkor under förutsättning att:

(a) sådan ändring eller eftergift enligt Agentens bedömning inte negativt påverkar Fordringshavarnas rättigheter och intressen i väsentligt hänseende;

(b) sådan ändring eller eftergift enligt Agentens bedömning är av formell natur som syftar till att rätta klart och uppenbart fel;

(c) sådan ändring eller eftergift behöri gen godkänts på Fordringshavarmöte i enlighet med punkt 13 ovan; eller

(d) samtliga Fordringshavare har blivit meddelade om den föreslagna ändringen eller eftergiften i enlighet med punkt 16 ovan, och minst 10 Bankdagar har förflötit sedan sådant meddelande skickats och frågan slutligt avgjorts av Fordringshavare som representerar minst hälften av Justerat Belopp eller, om ändringen eller eftergiften rör fråga enligt punkt 14.7 ovan, Fordringshavare som representerar tre fjärdedelar av Justerat Belopp.

17.2 Ändring av villkoren i enlighet med denna punkt 17 skall av Agenten snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med punkt 16 ovan. I meddelandet skall anges när ändringen eller eftergiften får effekt.

17.3 Varje ändring och eftergift i enlighet med denna punkt 17 är bindande för samtliga Fordringshavare.

18. Upptagande till handel på reglerad marknad

Bolaget åtar sig att ansöka om registrering av Obligationslånet vid NASDAQ OMX Stockholm ABs företagsobligationslista och vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen så länge Obligationslånet är utöppande. Ansökan om upptagande till handel skall lämnas till NASDAQ OMX Stockholm AB senast på sådan dag som är nödvändigt för att handel skall kunna bedrivas senast 31 december 2012.

19. Förvaltarregistrering

För Obligationer som är förvaltarregistrerad enligt lag om kontoföring av finansiella instrument skall vid tillämpningen punkterna 14 och 17 förvaltaren betraktas som Fordringshavare om inte annat följer av punkt 14.11 ovan.


20. Begränsning av ansvar m m

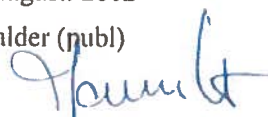
- 20.1 I fråga om de på Agenten, Emissionsinstitutet respektive Euroclear Sweden ankommande åtgärderna gäller – beträffande Euroclear Sweden med beaktande av bestämmelserna i lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument – att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighet såtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 20.2 Skada som uppkommer i andra fall skall inte ersättas av Agenten, Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden om vederbörande varit normalt aktsam. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 20.3 Föreligger hinder för Agenten, Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden på grund av sådan omständighet som angivits ovan i punkt 20.1 att vidta åtgärd enligt dessa Villkor, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 20.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lagen om kontoföring av finansiella instrument. Villkor, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 20.5 Emissionsinstitutet har inga andra skyldigheter eller åtaganden vad avser Obligationerna än vad som uttryckligen följer av dessa Villkor.
- 21. Tillämplig lag och jurisdiktion**
- 21.1 Svensk lag skall tillämpas vid tolkning och tillämpning av dessa Villkor.
- 21.2 Tvist skall i första instans avgöras vid Stockholms tingsrätt.

Härmed bekräftas att ovanstående Villkor är för oss bindande

Göteborg den 30 augusti 2012

Fastighets AB Balder (publ)



Enik Selin


Marcus Hansson

Härmed bekräftas att ovanstående Villkor är för oss bindande i den utsträckning dessa relaterar till oss

Stockholm den 30 augusti 2012

Swedish Trustee AB (publ)


Erik Sauer 14(16)