

SLUTLIGA VILLKOR

avseende lån nr 120 under Castellum AB:s (publ) svenska MTN-program

För lånet skall gälla Allmänna Villkor av den 8 juni 2016 för rubricerade MTN-program och nedan angivna Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren för Bolagets MTN-program återges i Bolagets Grundprospekt av den 19 augusti 2016 för MTN-programmet. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för MTN-programmet i enlighet med Artikel 5.4 i Prospektdirektivet 2003/71/EG av den 4 november 2003 såsom gällande från tid till annan. En sammanfattning avseende lånet bifogas här till.

Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, vid var tid gällande tillägg och dessa Slutliga Villkor i kombination. Grundprospektet och tillägg därtill finns att tillgå på Castellums hemsida www.castellum.se.

- | | | |
|-----|--|--|
| 1. | Lånenummer: | 120 |
| | (i) Tranchbenämning | 1 |
| 2. | Nominellt belopp: | |
| | (i) Lån: | SEK 500 000 000 |
| | (ii) Tranche: | SEK 500 000 000 |
| 3. | Pris: | 99,737% av Lägsta Valör |
| 4. | Valuta: | SEK |
| 5. | Lägsta Valör: | SEK 1 000 000 |
| 6. | Lånedatum: | 18 november 2016 |
| 7. | Startdag för ränteberäkning
(om annan än Lånedatum): | Lånedatum |
| 8. | Likviddatum: | Lånedatum |
| 9. | Återbetalningsdag: | 18 januari 2022 |
| 10. | Räntekonstruktion: | Fast ränta |
| 11. | Återbetalningskonstruktion: | Återbetalning till Kapitalbelopp |
| 12. | Förtida inlösen: | I enlighet med Allmänna Villkor |
| 13. | Representation av Fordringshavare: | Emissionsinstitutet är i enlighet med Allmänna Villkor berättigade att på uppdrag av Fordringshavarna förklara Lån uppsagda under vissa förutsättningar. |
| 14. | Beskrivning av de rättigheter, inbegripet eventuella begränsningar av dessa rättigheter som sammanhänger med värdepapperen och av förfarandet för att utöva dessa rättigheter: | Såsom framgår av Allmänna Villkor |

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

- | | | |
|-----|----------------------------|--|
| 15. | Fast räntekonstruktion: | Tillämpligt |
| | (i) Räntesats: | 2,125% per annum |
| | (ii) Ränteberäkningsmetod: | 30/360 |
| | (iii) Ränteperiod: | Tiden från den 18 november 2016 till och med den 18 januari 2017 (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca 12 månader med slutdag på en Ränteförfallodag. |
| | (iv) Ränteförfallodag: | Årligen den 18 januari, första gången den 18 januari 2017 och sista gången den 18 januari 2022, dock att om sådan dag inte är Bankdag skall såsom Ränteförfallodag anses närmaste påföljande |

(v) Andra villkor relaterade till beräkning av fast ränta:	Bankdag. Ej tillämpligt
(vi) Riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med fast ränta eller utan ränta, s.k. nollkupongobligation" i Grundprospektet
16. Rörlig räntekonstruktion (FRN):	Ej tillämpligt
17. Nollkupong:	Ej tillämpligt
18. Räntejustering:	Ej tillämpligt

ÅTERBETALNING

19. Kapitalbelopp:	SEK 500 000 000
20. MTN med frivilliga förtida lösenmöjligheter för Bolaget:	Ej tillämpligt
21. MTN med frivilliga förtida lösenmöjligheter för Fordringshavare:	Tillämpligt
(i) Tidpunkter för återbetalning:	I enlighet med Allmänna Villkor
(ii) Pris per MTN vid återbetalning:	I enlighet med Allmänna Villkor
(iii) Frister:	I enlighet med Allmänna Villkor

ÖVRIG INFORMATION

22. Upptagande till handel på reglerad marknad:	
(i) Reglerad marknad	NASDAQ Stockholm AB
(ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel:	SEK 90 000
(iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel:	500
(iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel:	På eller omkring Lånedatum
(v) Reglerade marknader eller motsvarande marknader enligt vad emittenten känner till värdepapper i samma klass som de värdepapper som erbjuds eller som skall tas upp till handel redan finns upptagna till handel:	NASDAQ Stockholm AB
(vi) Företag som gjort fast åtagande om att agera mellanhänder vid sekundär handel:	Ej tillämpligt
23. Emissionslikvidens användning:	I enlighet med Grundprospektet
24. Rådgivare omnämnda i Slutliga Villkor:	Ej tillämpligt
25. Intressekonflikter:	Ej tillämpligt
26. Kreditbetyg för Lån:	Ej tillämpligt
27. Information från tredje man:	Ej tillämpligt
28. Utgivande Institut:	Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial
29. Administrerande Institut:	Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial

30. ISIN: SE0009320195
31. Annan begränsning av samtycke till användning av Grundprospektet: Ej tillämpligt

ANSVAR

Bolaget bekräftar att ovanstående kompletterande 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 Grundprospekt som skulle kunna påverka marknadsens uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Göteborg den 14 november 2016

CASTELLUM AB (publ)

Sammanfattning för lån 120

Sammanfattningen består av information som är uppdelad i olika avsnitt (A-E) och anges närmare i separata punkter (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 alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen 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 punkten tillsammans med angivelsen "Ej tillämpligt".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Grundprospektet.</p> <p>Varje beslut om att investera i MTN skall 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 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 de andra delarna av Grundprospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i MTN.</p>
A.2	<i>Samtycke till användning av Grundprospektet</i>	<p>Bolaget samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende Lån under MTN-programmet i enlighet med följande villkor:</p> <p>(i) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Grundprospekt och endast under denna period kan de finansiella mellanhänderna återförsälja eller slutligt placera MTN;</p> <p>(ii) de enda finansiella mellanhänderna som får använda Grundprospektet för erbjudanden är Emissionsinstitutet;</p> <p>(iii) samtycket berör endast användning av Grundprospektet för erbjudanden i Sverige; och</p> <p>När en finansiell mellanhand lämnar anbud skall denne i samband därmed lämna information om anbudsvillkoren.</p>
AVSNITT B – EMITTENT		
B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Castellum AB (publ) (org. nr 556475-5550), ("Castellum AB" eller "Bolaget").
B.2	<i>Säte, bolagsform, lagstiftning och land</i>	Styrelsen har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborgs kommun. Bolaget bildades i Sverige den 24 september 1993 och är ett publikt aktiebolag vars verksamhet bedrivs enligt svensk lagstiftning, i synnerhet aktiebolagslagen (2005:551).
B.4b	<i>Kända trender</i>	Ej tillämpligt – Det finns inga kända trender som kan förväntas ha en betydande påverkan på Bolagets affärsutsikter och branscher där Bolaget är verksam som uppmärksammats sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.

B.5	<i>Koncern</i>	Castellum AB är moderbolag i en börsnoterad fastighetskoncern (fortsättningsvis även benämnd "Koncernen" eller "Castellum") som äger och förvaltar kommersiella fastigheter med fokus på tillväxtregioner i Sverige och Danmark. Fastigheterna ägs och förvaltas under ett gemensamt varumärke via en decentraliserad organisation med stark och tydlig lokal närvaro i fem geografiska tillväxtregioner i Sverige och Danmark. De fem regionerna är Mitt (Örebro, Västerås, Uppsala, Linköping, Norrköping, Jönköping och Växjö), Öresund (Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn), Väst (Storgöteborg inkl Borås och Halmstad), Stockholm och Norr (Gävle, Sundsvall, Östersund, Umeå och Luleå).																																																												
B.9	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämpligt. Bolaget lämnar ingen resultatprognos.																																																												
B.10	<i>Revisionsanmärkning</i>	Ej tillämpligt. Revisionsberättelserna för den tillämpliga finansiella informationen som omfattas av detta Grundprospekt har lämnats utan anmärkning.																																																												
B.12	<i>Historisk finansiell information och väsentliga förändringar</i>	<p>Nedan presenteras koncernens finansiella utveckling för helårsperioderna 2014 och 2015 samt första halvårsperioderna 2015 och 2016. Tabellen utgör ett sammandrag från koncernredovisningen för respektive period. Sammandraget för första halvåret 2016 inkluderar konsolidering av Norrporten AB fr o m tillträdestidpunkten den 15 juni 2016. Års- och koncernredovisning för helårsperioderna, som också är räkenskapsår, har varit föremål för revision av Bolagets revisorer. Halvårsperioderna har inte varit föremål för revision, men en översiktlig granskning av dessa har gjorts av Bolagets revisorer. Årsredovisningarna och halvårsrapporterna är upprättade enligt de av EU antagna IFRS standarderna. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster.</p> <p><i>Bolaget presenterar även vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.</i></p> <table border="1" data-bbox="598 1556 1428 2027"> <thead> <tr> <th>Resultaträkning, Mkr</th> <th>Jan- juni 2016</th> <th>Jan- juni 2015</th> <th>2015</th> <th>2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hysesintäkter</td> <td>1 807</td> <td>1 617</td> <td>3 299</td> <td>3 318</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-598</td> <td>-539</td> <td>-1 074</td> <td>-1 096</td> </tr> <tr> <td>Driftsöverskott</td> <td>1 209</td> <td>1 078</td> <td>2 225</td> <td>2 222</td> </tr> <tr> <td>Centrala administrationskostnader</td> <td>-68</td> <td>-61</td> <td>-113</td> <td>-108</td> </tr> <tr> <td>Förvärvs- och omstruktureringskostnader</td> <td>-133</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Resultat från joint venture</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>21</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Räntenetto</td> <td>-325</td> <td>-303</td> <td>-602</td> <td>-664</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat inkl. JV</td> <td>686</td> <td>716</td> <td>1 531</td> <td>1 450</td> </tr> <tr> <td>Omvärdering resultat stegvis förvärv</td> <td>27</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar fastigheter</td> <td>616</td> <td>880</td> <td>1 837</td> <td>344</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar derivat</td> <td>-223</td> <td>137</td> <td>216</td> <td>-660</td> </tr> </tbody> </table>	Resultaträkning, Mkr	Jan- juni 2016	Jan- juni 2015	2015	2014	Hysesintäkter	1 807	1 617	3 299	3 318	Fastighetskostnader	-598	-539	-1 074	-1 096	Driftsöverskott	1 209	1 078	2 225	2 222	Centrala administrationskostnader	-68	-61	-113	-108	Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-133	-	-	-	Resultat från joint venture	3	2	21	-	Räntenetto	-325	-303	-602	-664	Förvaltningsresultat inkl. JV	686	716	1 531	1 450	Omvärdering resultat stegvis förvärv	27	-	-	-	Värdeförändringar fastigheter	616	880	1 837	344	Värdeförändringar derivat	-223	137	216	-660
Resultaträkning, Mkr	Jan- juni 2016	Jan- juni 2015	2015	2014																																																										
Hysesintäkter	1 807	1 617	3 299	3 318																																																										
Fastighetskostnader	-598	-539	-1 074	-1 096																																																										
Driftsöverskott	1 209	1 078	2 225	2 222																																																										
Centrala administrationskostnader	-68	-61	-113	-108																																																										
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-133	-	-	-																																																										
Resultat från joint venture	3	2	21	-																																																										
Räntenetto	-325	-303	-602	-664																																																										
Förvaltningsresultat inkl. JV	686	716	1 531	1 450																																																										
Omvärdering resultat stegvis förvärv	27	-	-	-																																																										
Värdeförändringar fastigheter	616	880	1 837	344																																																										
Värdeförändringar derivat	-223	137	216	-660																																																										

B.12 forts.	<i>Historisk finansiell information och väsentliga förändringar</i>	Aktuell skatt	-10	-9	-16	-11
		Uppskjuten skatt	-252	-325	-687	88
		Periodens resultat	844	1 399	2 881	1 211
		Övrigt totalresultat	-11	-6	-8	8
		Periodens totalresultat	833	1 393	2 873	1 219
		Balansräkning, Mkr	30 juni 2016	30 juni 2015	31 dec 2015	31 dec 2014
		Förvaltningsfastigheter	72 109	40 187	41 818	37 599
		Andelar i joint venture	-	479	526	-
		Övriga tillgångar	2 671	489	269	442
		Kassa och bank	425	55	39	47
		Summa tillgångar	75 205	41 210	42 652	38 088
		Eget kapital	25 089	14 288	15 768	13 649
		Uppskjuten skatteskuld	6 596	3 937	4 299	3 612
		Övriga avsättningar	18	19	14	23
		Derivat	1 925	1 202	1 117	1 357
		Räntebärande skulder	39 356	20 483	20 396	18 446
		Ej räntebärande skulder	2 221	1 281	1 058	1 001
		Summa eget kapital och skulder	75 205	41 210	42 652	38 088
		Ställda säkerheter (fastighets- inteckningar)	34 803	18 761	18 164	18 222
		Ställda säkerheter (företags- inteckningar)	824	-	-	-
		Kassaflödesanalys, Mkr	Jan-juni 2016	Jan-juni 2015	2015	2014
		Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	906	722	1 504	1 420
		Kassaflöde från löpande verksamhet	1 270	875	1 507	1 390
		Kassaflöde från investeringsverksamhet	-12 301	-2 150	-2 711	319
		Kassaflöde från finansieringsverksamhet	11 417	1 283	1 196	-1 732
		Årets kassaflöde	386	8	-8	-23
		Likvida medel ingående balans	39	47	47	70
Likvida medel utgående balans	425	55	39	47		
Finansiella nyckeltal	Jan-juni 2016	Jan-juni 2015	2015	2014		
Räntetäckningsgrad *	351%	336%	351%	318%		
Belåningsgrad **	54%	51%	49%	49%		
* Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto och förvaltningsresultat i joint venture i procent av räntenetto.						
** Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdna fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdna fastigheter.						
Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i emittentens framtidsutsikter sedan den senast offentliggjorda reviderade redovisningen.						

B.12 forts.	<i>Historisk finansiell information och väsentliga förändringar</i>	Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum vad gäller emittentens finansiella situation eller ställning på marknaden efter den period som omfattas av den historiska finansiella informationen.
B.13	<i>Händelser med väsentlig inverkan på bedömningen av Bolagets solvens</i>	Sedan offentliggörandet av årsredovisningen för 2015 har Castellum AB, av Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden, förvärvat samtliga aktier i Norrporten AB (publ), för en köpeskilling om 10,4 miljarder kr kontant och 27,2 miljoner aktier i Castellum AB.
B.14	<i>Beroende</i>	Castellum AB bedriver huvuddelen av sin verksamhet genom helägda Koncernbolag. Aktierna i Koncernbolagen utgör, tillsammans med långfristiga fordringar i form av reverser utfärdade av Koncernbolag vilka i huvudsak säkerställts via pantbrev, i allt väsentligt Castellum ABs tillgångar. Castellum AB är beroende av dessa Koncernbolags förmåga att betala ränta och lämna utdelningar till Castellum AB.
B.15	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	Castellum AB har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Castellum AB är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår per 30 juni 2016 till ca 72 miljarder kronor och utgörs av kommersiella lokaler. Fastigheterna ägs och förvaltas av sju helägda dotterbolag med en stark och tydlig närvaro i fem geografiska tillväxtregioner i Sverige och Danmark.
B.16	<i>Kontroll</i>	Castellum AB är noterat på NASDAQ Stockholm Large Cap och hade per 30 juni 2016 ca 23 900 aktieägare. Av det totala aktiekapitalet ägdes ca 49% av utländska investerare och 51% av svenska investerare. Castellum AB har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande 10%. Ingen person utövar såvitt Bolaget känner till någon direkt eller indirekt kontroll över bolaget.
B.17	<i>Kreditvärdighetsbetyg</i>	Ej tillämpligt – Varken Castellum AB eller MTN har tilldelats något kreditvärdighetsbetyg.

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

C.1	<i>Typ av värdepapper</i>	MTN är en ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program, i den valör och med de villkor som framgår av Allmänna Villkor och relevanta Slutliga Villkor. Skuldebrev som ges ut under MTN-programmet är anslutna till Euroclear Swedens kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i Euroclear Swedens kontobaserade system. Varje MTN tilldelas ett unikt ISIN (International Securities Identification Number). ISIN för detta Lån är SE0009320195.
C.2	<i>Valuta</i>	MTN är denominerade i svenska kronor ("SEK") eller euro ("EUR"). Valutan för detta Lån är SEK.

C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämpligt. Det finns ingen inskränkning i rätten till överlåtelse av värdepappren.
C.8	<i>Rättigheter</i>	MTN utgivna under MTN-programmet är icke säkerställda förpliktelser för Bolaget som i förmånsrätts hänseende är jämställda med – (<i>pari passu</i>) – Bolagets oprioriterade borgenärer.
C.9	<i>Ränta, återbetalning, avkastning och företrädare</i>	<p>Lån under MTN-programmet kan löpa med fast ränta, rörlig ränta (FRN-konstruktion), justerbar ränta (räntejustering) eller utan ränta (s.k. nollkupongs konstruktion).</p> <p>För detta Lån löper MTN med fast årlig ränta om 2,125% från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Ränta betalas årsvis i efterskott, första gången den 18 januari 2017 och sista gången den 18 januari 2022.</p> <p>Återbetalning Lånet förfaller till betalning 18 januari 2022 om det inte sägs upp dessförinnan i enlighet med villkoren för lånet.</p> <p>Betalning av kapitalbelopp och i förekommande fall ränta sker i lånets valuta 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.</p> <p>Emissionsinstitutens rätt att företräda Fordringshavare Emissionsinstitutet är i enlighet med de Allmänna Villkoren berättigade att på uppdrag av Fordringshavarna förklara Lån uppsagda under vissa förutsättningar samt att företräda Fordringshavarna.</p>
C.10	<i>Information om räntebetalningar som baseras på derivatinslag</i>	Ej tillämpligt – Räntebetalningar för MTN baseras inte på ett derivatinslag.
C.11	<i>Upptagande till handel på reglerad marknad</i>	<p>För Lån där det anges att upptagande till handel på reglerad marknad skall ske, kommer ansökan om inregistrering ske vid NASDAQ Stockholm AB eller annan reglerad marknad. Det finns inga garantier för att en sådan ansökan kommer att beviljas. Under MTN-programmet förekommer såväl MTN som upptas till handel på reglerad marknad som MTN som inte upptas till handel på reglerad marknad.</p> <p>Detta Lån skall upptas till handel på den reglerade marknaden vid NASDAQ Stockholm.</p>

AVSNITT D – RISKER

D.2	<i>Risker relaterade till Bolaget</i>	<p>Bolaget är beroende av hur Koncernens verksamhet utvecklas. Nedan framgår de huvudsakliga riskerna förenade med Bolagets och Koncernens verksamhet:</p> <ul style="list-style-type: none"> Förändringar i kassaflödet – Risk i kassaflöde är främst hänförlig till en minskad efterfrågan på Bolagets och Koncernens produkter och tjänster och att motpart inte kan uppfylla sina betalnings- eller andra avtalsmässiga förpliktelser gentemot Bolaget eller Koncernbolag, vilket skulle kunna medföra en väsentligt negativ påverkan på Bolaget.
------------	---------------------------------------	--

<p>D.2 forts.</p>	<p><i>Risker relaterade till Bolaget</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Förändringar av värden – Risk i värden innebär exempelvis att vikande efterfrågan, högre avkastningskrav och/eller negativ tillväxt påverkar fastighetsvärden negativt, respektive att förändrade marknadsräntor och förändrade växelkurser medför att Bolagets och Koncernens tillgångar minskar i värde och/eller skulder ökar i värde, respektive derivatportföljen utvecklas negativt, vilket skulle kunna medföra en väsentligt negativ påverkan på Bolaget. • Förändringar avseende finansiering – Den största risken för Bolaget är att inte ha tillgång till finansiering. Krediter som förfaller måste återbetalas, förlängas eller förnyas och om det inte är möjligt med anledning av förändrade förutsättningar på kreditmarknaden eller beroende på att Bolaget inte uppfyller finansiella åtaganden, avseende exempelvis belåningsgrad och räntetäckningsgrad, skulle det kunna medföra en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.
<p>D.3</p>	<p><i>Risker relaterade till värdepappren</i></p>	<p>De huvudsakliga riskerna förenade med MTN kan delas in i:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kreditrisk – Kreditrisk innebär att en investerares möjlighet att erhålla betalning under MTN är 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. Om Bolagets utsikter skulle försämrats finns det risk att Bolagets kreditvärdighet sjunker och därmed även marknadsvärdet för MTN. Kreditrisk är svårare att överblicka vid lång löptid än vid kort löptid. • Risk i ränteförändringar för MTN med fast ränta. – Investeringar i MTN med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet hos MTN kan påverkas negativt vid förändringar i marknadsräntan. Generellt gäller att längre löptid på värdepappren innebär högre risk. • Avsaknad av sekundärhandel - I avsaknad av en sekundärhandel kan värdepapper bli svåra att sälja till ett korrekt marknadspris och investeraren bör observera att en överlåtelseförlust kan uppstå ifall MTN säljs före återbetalningsdagen.

AVSNITT E – ERBJUDANDE		
E.2b	<i>Motiv till erbjudande och användning av emissionslikvid</i>	MTN-programmet utgör en del av Bolagets generella skuldfinansiering.
E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	<p>MTN kan erbjudas på marknaden till institutionella professionella investerare och till så kallade retail kunder (vilka primärt omfattar mindre och medelstora företag samt privatkunder). MTN kan komma att erbjudas av ett eller flera Emissionsinstitut som agerar tillsammans i ett syndikat eller genom en eller flera banker i en så kallad försäljningsgrupp.</p> <p>Prissättning för MTN sker enligt normala marknadsvillkor d.v.s. utbud och efterfrågan. Det slutliga priset på de MTN som kommer att emitteras är inte känt i dagsläget. Priset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag.</p> <p>För Lån skall gälla Allmänna Villkor ("Allmänna Villkor") som återges i detta Grundprospekt. För varje Lån upprättas Slutliga Villkor ("Slutliga Villkor"), innehållande kompletterande lånevillkor, vilka tillsammans med de Allmänna Villkoren i MTN-programmet utgör fullständiga villkor för MTN.</p> <p>Priset per MTN är 99,737 % av Lägsta Valör.</p>
E.4	<i>Intressen som har betydelse för erbjudandet</i>	Ej tillämpligt – Såvitt Bolaget känner till finns det inga intressen, inbegripet eventuella intressekonflikter, som har betydelse för emissioner under MTN-programmet.
E.7	<i>Kostnader som åläggs investeraren</i>	Ej tillämpligt – Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagande till handel såsom framtagande av Grundprospekt, börsregistrering, dokumentation, avgifter till Euroclear Sweden m.m.