

Detta grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 18 juni 2020. Grundprospektet är giltigt under tolv månader från detta datum under förutsättning att Willhem AB (publ) fullgör skyldigheten att, enligt förordning (EU) 2017/1129 Prospektförordningen, om tillämpligt, tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i det fall nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter inträffar. Bolaget har ingen skyldighet att upprätta tillägg till Grundprospektet efter att giltighetstiden har löpt ut.



Willhem AB (publ)

Grundprospekt avseende Medium Term Notes-program om högst 18 miljarder svenska kronor eller motsvarande belopp i euro eller norska kronor

LEDARBANK

SEB

EMISSIONSINSTITUT

Handelsbanken Capital Markets

Danske Bank

SEB

Swedbank

VIKTIG INFORMATION

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") avser Willhem AB:s (publ) ("Bolaget" eller "Willhem"), organisationsnummer 556797-1295, program för utgivning av Medium Term Notes (obligationer) ("MTN") i svenska kronor ("SEK"), Euro ("EUR") eller i norska kronor ("NOK") med varierande löptider dock lägst ett (1) år inom ramen för ett högsta sammanlagt, vid varje tid utestående, nominellt belopp om ARTON MILJARDER (18 000 000 000) SEK ("MTN-programmet"). Varje emission inom ramen för MTN-programmet utförs till en försäljningspost om minst EUR 100 000 eller motsvarande belopp i SEK eller NOK. Grundprospektet upprättas med anledning av möjligheten att, inom ramen för de slutliga villkoren ("Slutliga Villkor"), ta upp MTN till handel på en reglerad marknad i Sverige eller i Norge.

Referenser i Grundprospektet som görs till "Koncernen" avser Bolaget tillsammans med dess dotterbolag, såvida inte annat framgår av sammanhanget. Definitioner i Grundprospektet återfinns, om inte särskilt definierat i Grundprospektet, i de allmänna villkoren ("Allmänna Villkor") och, i förekommande fall, i Slutliga Villkor. Allmänna Villkor och Slutliga Villkor inom ramen för MTN-programmet är upprättade och baserade på svensk rätt. Tvist rörande Allmänna Villkor ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

Grundprospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med artikel 20 i förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") som är den behöriga myndigheten enligt Prospektförordningen. Upptagande till handel av MTN under Grundprospektet är giltigt under en period av tolv månader under förutsättning att Grundprospektet kompletteras med tillägg till Grundprospektet, i enlighet med artikel 23.1 i Prospektförordningen, under dess giltighetstid. Skyldigheteten att upprätta tillägg inträffar vid varje ny omständighet av betydelse, sakfel eller väsentlig felaktighet som kan påverka bedömningen av MTN, och som inträffar under Grundprospektets giltighetstid. Finansinspektionen godkänner endast Grundprospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Efter dagen för Grundprospektet åtar sig Bolaget inte någon skyldighet att rätta eller uppdatera Grundprospektet med undantag för vad som följer av det som sagts ovan avseende skyldighet att upprätta tillägg.

Grundprospektet ska läsas tillsammans med samtliga dokument som införlivats genom hänvisning, de Allmänna Villkoren och de Slutliga Villkoren under MTN-programmet samt eventuella tilläggsprospekt till Grundprospektet. Emissionsinstitutet har inte verifierat innehållet i Grundprospektet och ansvar inte för innehåll. För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospektet, i pappersformat eller elektroniskt, hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstitutet. Grundprospektet hålls även tillgängligt på Finansinspektionens hemsida, fi.se, European Securities and Markets Authority (ESMA) hemsida, esma.europa.eu samt på Bolagets hemsida, www.willhem.se.

Läsare av Grundprospektet ska observera att informationen på Bolagets webbplats, www.willhem.se, eller motsvarande länkar som refererar till hela eller delar av Bolagets webbplats, inte ingår i Grundprospektet såvida inte denna information införlivas i Grundprospektet genom hänvisning, se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning". Information på Bolagets eller tredje parts webbplats har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Grundprospektet får inte vidarebefordras, reproduceras eller göras tillgängligt i eller till något land där sådan publicering eller distribution skulle förutsätta att någon ytterligare dokumentation upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt, eller där detta skulle strida mot tillämpliga lagar eller regleringar i sådant land. Personer som får tillgång till Grundprospektet är skyldiga att informera sig om, och iaktta, sådana begränsningar. MTN emitterade under Grundprospektet har inte registrerats, och kommer inte att registreras, enligt United States Securities Act 1933. MTN får inte överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller till person med hemvist där eller för sådan persons räkning.

Grundprospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelse samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör ingen garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Faktorer som kan medföra att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker från vad som kan uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i Grundprospektet gäller endast per dagen för Grundprospektets offentliggörande. Bolaget lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

I förhållande till varje emission av MTN kommer en målmarknadsbedömning att göras för MTN och lämpliga distributionskanaler för MTN kommer att bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar MTN (en "Distributör") bör beakta målmarknadsbedömningen. En Distributör som träffas av direktiv 2014/65/EU ("MiFID II") är dock skyldig att genomföra sin egen målmarknadsbedömning för MTN (genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning) och att fastställa lämpliga distributionskanaler. Enligt MiFID:s produktstyrningskrav under det delegerade direktivet 2017/593 ("MiFID:s produktstyrningskrav"), ska det i förhållande till varje emission fastställas huruvida Ledarbanken eller något Emissionsinstitut som medverkar vid emissionen av MTN är en producent av sådana MTN. Varken Ledarbanken, Emissionsinstitutet eller någon av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

Om vissa emissioner av MTN skulle anses falla inom tillämpningsområdet för förordning (EU) nr. 1286/2014 ("PRIIPs-förordningen") får sådana MTN inte erbjudas, säljas eller på annat sätt göras tillgängliga för någon icke-professionell kund inom europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES"). Detta då något faktablad innehållande nyckelinformation som krävs för erbjudanden till icke-professionella kunder av produkter som faller inom tillämpningsområdet för PRIIPs-förordningen inte kommer att upprättas för några MTN under programmet, vilket är ett krav vid erbjudande till icke-professionella kunder av MTN som träffas av PRIIPs-förordningen. Att trots detta erbjuda, sälja eller på annat sätt göra MTN tillgängliga för icke-professionella kunder inom EES kan strida mot bestämmelserna i nämnda förordning. En icke-professionell kund är en person som uppfyller ett (eller flera) av följande kriterier: (i) en icke-professionell kund enligt definitionen i punkt (11) artikel 4(1) MiFID II; (ii) en kund som avses i direktiv 2002/92/EG ("IMD"), där kunden inte räknas som en professionell kund enligt definitionen i punkt (10) artikel 4(1) i MiFID II; eller (iii) inte utgör en kvalificerad investerare enligt Prospektförordningen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Viktig information	2
Beskrivning av Willhems MTN-program.....	4
Produktbeskrivning	6
Riskfaktorer	9
Allmänna villkor	14
Form för slutliga villkor.....	30
Verksamhetsbeskrivning	35
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor.....	39
Översikt av historisk finansiell information.....	42
Legala frågor och kompletterande information	43
Handlingar införlivade genom hänvisning	45
Legal information avseende grundprospektet	46
Adresser.....	47

BESKRIVNING AV WILLHEMS MTN-PROGRAM

ÖVERSIKT

Bolagets styrelse beslutade den 29 april 2014 att upprätta MTN-programmet. MTN-programmet utgör en ram varunder Bolaget har möjlighet att löpande uppta Lån denominerade i SEK, EUR eller NOK med en löptid om lägst ett (1) år inom ett vid varje tid högsta utestående nominellt belopp om ARTON miljarder (18 000 000 000) SEK eller motvärdet därav i EUR eller NOK.

OM MTN-PROGRAMMET

Lån tas upp genom utgivande av löpande skuldebrev, så kallade Medium Term Notes ("MTN" eller "Lån"). MTN-programmet vänder sig till kvalificerade investerare på den svenska kapitalmarknaden. Nominellt belopp och minsta investering per MTN är 100 000 EUR eller motsvarande belopp i SEK eller NOK, samt hela multiplar därav, alternativt annat högre nominellt belopp som överenskommit mellan Bolaget och Utgivande Institut och som framgår av aktuella Slutliga Villkor. MTN ges ut i enlighet med svensk rätt gällande vid Lånedatumet och är fritt överlåtbara.

För samtliga Lån som tas upp under MTN-programmet ska Allmänna Villkor gälla. För varje Lån upprättas också kompletterande Slutliga Villkor för aktuellt Lån. Slutliga Villkor och Allmänna Villkor utgör tillsammans fullständiga villkor för aktuellt Lån. I Slutliga Villkor regleras bl.a. Lånets nominella belopp och tillämplig metod för ränteberäkning. Slutliga Villkor kommer att finnas tillgängliga på Bolagets hemsida, <https://www.willhem.se/Om-Willhem/finansuell-information/>. Slutliga Villkor kan även kostnadsfritt erhållas från Bolaget.

Under MTN-programmet kan Bolaget emittera MTN som löper med fast ränta, rörlig ränta, utan ränta (s.k. nollkuponkonstruktion) eller med realränta. Ränteberäkningar utförs i förekommande fall av Administrerande Institut.

Innehavare av MTN representerar sig själva i sin egenskap av Fordringshavare gentemot Bolaget och företräds sålunda inte av någon särskild på förhand bestämd organisation eller ombud.

Willhem har, per dagen för Grundprospektet, utsett Skandinaviska Enskilda Banken (publ) ("**Ledarbanken**"), Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial och Swedbank AB (publ) samt varje annat emissionsinstitut som ansluter sig till MTN-programmet som emissionsinstitut ("**Emissionsinstituten**"). Såsom emissionsinstitut har Emissionsinstituten inte några ekonomiska eller andra relevanta intressen härvidlag, förutom eventuella avgifter. Ledarbanken eller Emissionsinstituten har inte verifierat innehålllet i Grundprospektet. Såvitt Bolaget känner till finns det inga andra personer som är inblandade vid utgivande av MTN som har några ekonomiska eller andra relevanta intressen.

EMISSIONSLIKVIDENS ANVÄNDNING

MTN-programmet utgör en del av Willhems generella skuldfinansiering och kommer att användas för finansiering av den löpande verksamheten (om inte annat anges i Slutliga Villkor för respektive Lån).

Bolaget kan emittera MTN där användningen av emissionslikviden går till särskilt utvalda investeringar som har till syfte att, helt eller delvis, stödja en hållbar utveckling med hänsyn till klimatet. Om det anges i Slutliga Villkor, kan emissionslikviden användas för att finansiera och/eller refinansiera gröna projekt specificerade i enlighet med Bolagets vid var tid gällande Gröna Ramverk. Sådana projekt kan inkludera, men är inte begränsade till, projekt som involverar grönt energiinitiativ (såsom energieffektivisering, vindkraft, solenergi, biomassa och ren transport), klimatförändringsprojekt och/eller andra infrastrukturordningar. Uppgifter om gröna projekt och villkoren för dessa kommer att beskrivas i relevanta Slutliga Villkor och det Gröna Ramverket som kommer att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida, [willhem.se](https://www.willhem.se), vid en sådan enskild emission.

STATUS

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

FORM AV VÄRDEPAPPER OCH IDENTIFIERING

MTN utgivna under MTN-programmet är en ensidig skuldförbindelse som ges ut i dematerialiserad form och ansluts till Euroclear Swedens kontobaserade system i det fall MTN ges ut i SEK eller EUR eller till Verdipapirscentralen ASA i det fall MTN ges ut i NOK, varför inga fysiska värdepapper ges ut. MTN tilldelas en ISIN-kod som anges i respektive Låns Slutliga Villkor.

BETALNINGSOMBUD

Bolaget har utsett Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Oslo Branch att som betalningsombud för Bolagets räkning upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt den norska Verdipapirregisterloven kapitel 2 samt registrera Bolagets emissioner av Obligationer i VPS samt utföra betalning av Bolagets ränte- eller lånebelopp avseende norska MTN.

UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD

Bolaget kan komma att inge ansökan om inregistrering av vissa Lån till Nasdaq Stockholm, Oslo Börs eller annan reglerad marknad enligt vad som anges i Slutliga Villkor. Nasdaq Stockholm och Oslo Börs kommer efter erhållande av ansökan göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att MTN registreras.

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med handel av MTN, såsom kostnader för framtagande av grundprospekt, upptagande till handel på reglerad marknad, övrig dokumentation, avgifter till tillämplig värdepapperscentral med mera.

KREDITVÄRDERING (RATING)

Om MTN ska erhålla eller har erhållit kreditvärderingsbetyg, anges detta i Slutliga Villkor. Kreditvärderingsbetyg är det betyg som en låntagare kan erhålla från ett oberoende kreditvärderingsinstitut på sin förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Denna förmåga kallas också kreditvärdighet. Det finns inga garantier för att detta betyg vägt in samtliga risker förenade med placering i MTN. Ett kreditbetyg är således inte en rekommendation att köpa, sälja eller inneha Värdepapper och kan när som helst ändras eller återkallas av kreditvärderingsinstitutet. Det är var och ens skyldighet att inhämta aktuell information om kreditvärderingsbetyg då den kan vara föremål för ändring. För information om kreditvärderingsbetyg som tilldelats Willhem, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information - Kreditvärderingsbetyg*".

PRESKRIPTION

Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio år efter återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre år efter respektive Ränfeförfallodag. Om fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget. Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott i preskriptionslag (1981:130).

TILLÄMPLIG LAG

MTN är utgivna enligt svensk rätt. Tvist rörande Allmänna Villkor ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

ÖVRIG INFORMATION

För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospektet, i pappersformat eller elektroniskt, hänvisas till Bolagets hemsida, willhem.se eller Emissionsinstitutet. Grundprospektet hålls även tillgängligt på Finansinspektionens hemsida, fi.se samt European Securities and Markets Authority:s hemsida, esma.europa.eu. Slutliga Villkor för MTN som är upptagna till handel på reglerad marknad offentliggörs på Bolagets hemsida, willhem.se.

PRODUKTBEKRIVNING

Nedan följer en beskrivning av konstruktioner och termer som förekommer i Allmänna Villkor och som tillämpas vid utgivande av Lån under MTN-programmet. Konstruktionen av varje Lån framgår av tillämpliga Slutliga Villkor som ska gälla tillsammans med för MTN-programmet vid var tid gällande Allmänna Villkor. För en beskrivning av nedanstående definitioner, se Allmänna Villkor nedan.

RÄNTEKONSTRUKTIONER

För Lån utgivna under MTN-programmet framgår den aktuella Räntekonstruktionen för det specifika Lånet i dess Slutliga Villkor. Under MTN-programmet finns, i enlighet med Allmänna Villkor punkt 6, möjlighet att utge Lån med någon av de räntekonstruktioner som beskrivs nedan. Vid beräkning av den ränteperiod under vilken räntan ska löpa används olika dagberäkningsgrunder beroende på vilken räntekonstruktion som används.

Lån med fast ränta

Om Lånet är specificerat som Lån med fast ränta i SEK eller EUR ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (men exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

Om Lånet är specificerat som Lån med fast ränta i NOK ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen.

Vid Lån med fast ränta erläggs den ränta som upplupit under en Ränteperiod i efterskott på respektive Ränfeförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor (se "Dagberäkning av Ränteperiod" ovan för information om beräkningsmetoder).

Lån med rörlig ränta

Om Lånet är specificerat som Lån med rörlig ränta i SEK eller EUR ska Lånet löpa med ränta från (men exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod fastställs av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period.

Om Lånet är specificerat som Lån med rörlig ränta i NOK ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningssdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 16.1 i Allmänna Villkor ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut (för Lån i SEK eller EUR) och IPA (för Lån i NOK) beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränfeförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetoden som anges i Slutliga Villkor (se "Dagberäkning av Ränteperiod" ovan för information om beräkningsmetoder).

Om referensräntan vid en viss tidpunkt och med avseende på Lån med rörlig ränta, i de Slutliga Villkor specificeras som en annan än NIBOR, STIBOR eller EURIBOR, kommer räntan för sådana Lån att specificeras och fastställas i enlighet med Slutliga Villkor för Lånet

Räntebas för rörlig ränta

Ränta som betalas på MTN emitterade under MTN-programmet kan beräknas med hjälp av vissa referensvärden som definieras i Allmänna Villkor. Dessa referensvärden är NIBOR, STIBOR och EURIBOR. Referensvärdena tillhandahålls av Norske Finansielle Referenser (NIBOR), Swedish Financial Benchmark Facility AB (STIBOR) och European Money Market Institute (EURIBOR).

Benchmarkförordningen

Per dagen för Grundprospektet är Norske Finansielle Referenser och Swedish Financial Benchmark Facility (ett dotterbolag till Global Rate Set Systems) inte registrerad i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med art. 36 i förordning (EU) 2016/1011 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat ("**Benchmarkförordningen**"). European Money Market Institute är sedan den 2 juli 2019 registrerad i ESMA:s register över administratörer och referensvärden.

Såvitt Bolaget känner till per dagen för Grundprospektet, är övergångsbestämmelserna i art. 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga, enligt vilka Norske Finansielle Referenser och Swedish Financial Benchmark Facility ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering (eller ansöka om likvärdighet, erkännande eller godkännande om referensvärdet tillhandahålls av en administratör som är belägen i ett tredjeland). Svenska Bankföreningen har dock kommunicerat att Swedish Financial Benchmark Facility under 2020 kommer att lämna in en ansökan om auktorisation till Finansinspektionen i enlighet med Benchmarkförordningen.

Lån utan ränta (s.k. Nollkupongskonstruktion)

Om Lånet är specificerat som nollkupongslån ska Lånet löpa utan ränta.

Lån med realränta

Om Lånet är specificerat som Lån med realränta i SEK eller EUR ska Lånet löpa med Inflationsskyddat Räntebelopp från (exklusive) Lånedatum till (inklusive) Återbetalningsdagen. Inflationsskyddat Räntebelopp består av Räntesatsen (vid fast ränta) respektive Räntebasen och Räntebasmarginalen (vid rörlig ränta) vilka beräknas på det sätt som specificeras ovan och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att multiplicera Räntesatsen (vid fast ränta) respektive Räntebasen och Räntebasmarginalen (vid rörlig ränta) dels med Nominellt Belopp per MTN och dels med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex. Administrerande Institut fastställer Inflationsskyddad Ränta.

Om Lånet är specificerat som Lån med realränta i NOK ska Lånet löpa med Inflationsskyddat Räntebelopp från och med (inklusive) Lånedatum till (exklusive) Återbetalningsdagen. Inflationsskyddat Räntebelopp består av Räntesatsen (vid fast ränta) respektive Räntebasen och Räntebasmarginalen (vid rörlig ränta) vilka beräknas på det sätt som specificeras i Allmänna Villkor punkt 6.2(a) respektive (b) och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att multiplicera Räntesatsen (vid fast ränta) respektive Räntebasen och Räntebasmarginalen (vid rörlig ränta) dels med nominellt belopp per MTN och dels med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex. Administrerande Institut fastställer Inflationsskyddad Ränta.

Kan Inflationsskyddat Räntebelopp inte bestämmas på Räntebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 15.1 i Allmänna Villkor ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna nytt Inflationsskyddat Räntebelopp att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Dagberäkning av Ränteperiod

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt någon av nedan beskrivna Dagberäkningsmetoder.

- "30/360" - innebär att beloppet beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden.
- "Faktiskt/360" - innebär att beloppet beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

Vilken av dessa konstruktioner för beräkning av Ränteperiod som är aktuell för visst Lån anges i Slutliga Villkor för det aktuella lånet.

Återbetalning och återköp

Lån förfaller till betalning med dess (i) Nominella Belopp eller (ii) med Inflationsskyddat Nominellt Belopp, såsom tillämpligt enligt relevanta Slutliga Villkor, på Återbetalningsdagen tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet först följande Bankdag. Betalning av Nominellt Belopp och ränta ska ske i den valuta i vilket Lånet upptagits, till den som är på Avstämningsdagen före respektive förfalldag eller till sådan annan person som är registrerad hos relevant VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning.

Bolaget får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa MTN vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller lösas in.

Fordringshavares rätt till förtida inlösen

Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om Första AP Fonden upphör att vara direkt och/eller indirekt ägare till minst 51 procent av antalet aktier och röster i Bolaget.

RISKFaktorER

En investering i värdepapper är förenad med risk. I följande avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Willhems verksamhet och framtida utveckling. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges i detta avsnitt endast begränsade till sådana risker som bedöms vara specifika för Bolaget och/eller Bolagets MTN och som bedöms vara väsentliga för en potentiell investerare.

Willhem har bedömt riskernas väsentlighet på grundval av sannolikheten för att riskerna realiserar och den potentiella omfattning av negativa konsekvenser som kan följa av att riskerna realiserar. Riskfaktorerna presenteras i ett begränsat antal kategorier vilka omfattar risker relaterade till Willhems verksamhet, bransch, finansiella risker samt risker relaterade till Willhems MTN. Riskfaktorerna som presenteras nedan är baserad på Bolagets bedömning och tillgänglig information per dagen för Grundprospektet. De riskfaktorer som per dagen för Grundprospektet bedöms vara mest väsentliga presenteras först inom varje kategori medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Finansiell information som presenteras inom parentes utgör jämförelseinformation för motsvarande period för räkenskapsåret 2018.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET

Värdeförändringar i Bolagets fastigheter

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom, till exempel, den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxt, sysselsättning, graden av produktion av nya byggnader, förändring i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntor. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på Bolagets fastigheter komma att minska. Värdet på fastigheter kan också minska på grund av att fastighetsbranschens tillgång till lånefinansiering, obligationsmarknaden och/eller eget kapital minskar av ett eller annat skäl. För det fall värdet på Bolagets fastigheter skulle komma att minska till följd av makroekonomiska faktorer eller bristande tillgång till finansiering skulle det kunna ha en negativ inverkan på finansiella ställning och resultat.

Bolagets fastighetsbestånd värderas årligen av externa värderingsinstitut. Det finns en risk för att felaktiga antaganden av ovanstående faktorer inte speglar marknaden vid givet tillfälle och kan således påverka värderingen. Värdeförändring på fastigheter innebär en stor möjlighet men också en risk för Willhem. Fastighetsvärdet påverkas av vilken förväntan marknadens aktörer har på avkastningskrav, samt hur efterfrågan och utbud är på marknaden. Möjligheten ligger i hur väl Bolaget kan utveckla och förädla sitt fastighetsbestånd för att på så vis kunna öka fastighetsvärdet. Willhem är verksamt på olika orter, vilket kräver kännedom om respektive ords marknadsförutsättningar och utveckling för att kunna hantera eventuella risker förknippade med omvärldsförändringar. Samtliga Willhems fastigheter klassas som förvaltningsfastigheter och ska redovisas till marknadsvärde. Värdeförändringen redovisas i resultatet. Värderingarna grundar sig på antaganden om framtida driftöverskott, investeringar, vakansutveckling, kostnadsutveckling m.m. I värderingsprocessen finns därmed risk att antaganden inte speglar marknaden vid ett givet tillfälle och därmed påverkar värderingen. Lägre fastighetsvärden påverkar Bolagets möjlighet att nå sina avkastningsmål. Willhem äger och förvaltar 508 fastigheter (500) på utvalda tillväxtorter i Sverige. Den 31 december 2019 uppgick det samlade marknadsvärdet på Willhems fastighetsportfölj till 40 075 Mkr (36 265). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick, per den 31 december 2019, till 2 619 Mkr (2 015). Om de i värderingsmodellen ingående data modifieras skulle fastigheternas värde per den 31 december 2019 påverkas på nedanstående sätt:

KÄNSLIGHETS-ANALYS	Förändring +	Värdepåverkan Mkr	Förändring -	Värdepåverkan Mkr
Direktavkastning	0,25 %-enhet	-2 513	0,25 %-enhet	2 875
Driftnetto	1 %-enhet	399	1 %-enhet	-399
Hysesintäkter	25 kr/kvm	1 210	25 kr/kvm	-1 210
Drift- och underhållskostnader	50 kr/kvm	-2 421	50 kr/kvm	2 421

Hyresintäkter, vakansgrad och fastighetskostnader

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostadslägenheter och lokaler, inklusive parkering, (hyresintäkter). För det fall antalet uthyrda bostads- och lokallägenheter, inklusive parkering, minskar så kommer Bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska ifall Bolagets hyresgäster får en sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlagga hyra i tid eller överhuvudtaget. En lägre uthyrningsgrad kan också bero på att en enskild delmarknad utvecklas negativt ur ett makroekonomiskt perspektiv vilket kan skapa en minskande tillväxt. Det finns vidare en risk att Bolagets interna rutiner vid uthyrning inte är tillfredställande, till exempel att uthyrningen tar onödigt lång tid att vakans uppstår. Koncernens hyresintäkter uppgick per den 31 december 2019 till 2 256 Mkr (2 152). Ökningen beror på de årliga hyreshöjningarna och de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna. Av de totala hyresintäkterna avser 2 048 Mkr (1 961) bostäder, vilket motsvarar 91 procent. Övriga intäkter fördelade sig på lokaler 140 Mkr (132), parkering 54 Mkr (49) samt övrigt 14 Mkr (10). Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,7 procent (99,7) och totalt till 98,9 procent (98,8). En kraftigt minskad uthyrningsgrad kan få konsekvenser på Bolagets intäkter. En låg hyresnivåutveckling eller försämrade betalningsförmåga hos hyrestagare medför också minskande hyresintäkter vilket kan påverka fastighetsvärdet.

I all fastighetsverksamhet finns risk för omflyttning och avflyttning vilket kan ge vakanser och därmed påverka intäkterna negativt. Cirka 91 procent av Bolagets totala intäkter, under räkenskapsåret 2019, avsåg bostäder med låg vakans. Bostäderna återfinns på tillväxtorter i Sverige med hög efterfrågan på boende, vilket är positivt ur riskhänseende. Uthyrning är en av Bolagets kärnprocesser och utvecklas kontinuerligt för att minska risken för att vakanser uppstår, i den mån Willhem kan påverka detta. Även en bristande uppföljning eller utveckling av servicetjänster kan innebära lägre effektivitet och sämre service till Willhems kunder. Bristande engagemang eller proaktivitet i Willhems bostadsområden kan påverka kundernas trivsel, tryggheten i Bolagets områden eller resultera i att ett område är mindre attraktivt för kunderna. Detta kan leda till missnöjda kunder och på lång sikt även till vakanser i fastighetsbeståndet.

Bolagets kostnader för att förvalta fastighetsbeståndet (drift- och underhållskostnader) är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige. Framförallt gäller detta energi- och reparations/underhållskostnader som är stora kostnadsposter i Bolaget. En felbedömning av energi- och reparations/underhållskostnader och en eventuell otillräcklig styrning av energianvändningen kan leda till ökade kostnader.

Investeringar och underhåll

Willhems fastighetsbestånd utvecklas löpande och med de investeringar som görs följer olika risker. En risk är bristande utveckling av fastigheter, inklusive analys och uppföljning av drift och energilösningar, eller bristande utveckling inom digitalisering vilket kan leda till ett mindre konkurrenskraftigt fastighetsbestånd. De renoveringsprojekt, liksom de tillbyggnads- och nybyggnadsprojekt, som Bolaget bedriver från tid till annan är vidare förknippat med risker där kostnaderna i ett projekt riskerar att bli större än planerat eller att effekterna av planerade åtgärder inte infrias. Det slutliga projektvärdet kan av dessa, samt olika andra skäl, komma att understiga investerat kapital. Nödvändiga renoveringsprojekt kan också innebära en risk om de inte kan resultera i proportionerliga hyreshöjningar, till exempel för att hyreslagen inte tillåter detta eller för att framtida hyresgäster saknar betalningsvilja. Det finns vidare en risk att Bolagets fastigheter påverkas av oförutsedda händelser såsom brand, vattenskador och annan skadegörelse. Om någon av ovanstående faktorer inträffar, för vilken sannolikheten bedöms vara osäker, kan det ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Transaktioner

En del av Willhems strategi för tillväxt är genom förvärv och att kunna växa i Stockholmsområdet genom nyckelfärdiga projekt. Willhem offentliggjorde den 4 februari 2020 att Bolaget utökar sitt fastighetsbestånd genom förvärv av cirka 870 nyproducerade hyreslägenheter i Stockholmsområdet. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till cirka 2 miljarder SEK. Fastighetsförvärv är en del av Bolagets löpande verksamhet och om Bolaget inte lyckas i genomförandet av fastighetsförvärven kan detta vara förenat med risker. Vid förvärv av fastigheter utgör riskerna bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker

för till exempel skatter och juridiska tvister. Förvärven innebär också en risk utifrån priset som Bolaget betalat inte är i paritet med förvärvsobjektets marknadsvärde. Realiseras dessa risker, för vilken sannolikheten bedöms vara låg, kan det medföra väsentligt ökade kostnader för ett fastighetsförvärv vilket kan påverka Bolagets likviditet och resultat negativt.

FINANSIELLA RISKER

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Willhem. Ränterisk påverkar Willhem dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som värdeförändringar på derivat. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Som låntagare medför kortare räntebindning en högre kassaflödeskänslighet vilket ses som ökad risk. En längre räntebindning ökar stabiliteten men kan samtidigt vara en nackdel vid nedgång i marknadsräntan. Koncernen hade per den 31 december 2019 räntebärande skulder om 23 326 Mkr (21 960). Per den 31 december 2019 skulle en samtidig ökning av räntan med en procentenhet påverka årets resultat de kommande tolv månaderna med 18 Mkr (19) netto. Låneportföljens förfallostruktur ska vara en avvägning mellan kort och lång räntebindning. Vid årsskiftet var den återstående räntebindningstiden 5,6 år (6,1). Koncernen påverkas således av det allmänna ränteläget och en framtida räntehöjning kan komma att öka räntebetalningarna.

Låneavtalsrisk

Bolaget är föremål för ett antal så kallade kovenanter, det vill säga de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls. Kraven i de olika kreditavtalen anger en belåningsgrad på maximalt 70–75 procent, en räntetäckningsgrad om minst 1,5–1,7 gånger samt en soliditet på minst 25 procent. Per den 31 december 2019 var Koncernens belåningsgrad 53,2 procent (56,6), Koncernens räntetäckningsgrad uppgick till 3,2 ggr (2,9) och Koncernens soliditet uppgick till 35,7 procent (34,7). Alla kovenanter har således varit uppfyllda under 2019. Det finns dock en risk, som Bolaget bedömer som låg, att Koncernen i framtiden, t.ex. bland annat på grund av förändrade marknadsförutsättningar eller ränteläge, bryter mot en eller flera kovenanter i ett låneavtal. I det fall det inträffar finns det en risk att långgivaren säger upp avtalet vilket kan leda till väsentligt ökade kostnader för Bolaget om man inte lyckas finna alternativ finansiering på motsvarande villkor.

RISKER RELATERADE TILL MTN

Kreditrisk förknippade med MTN

Investerare i MTN utgivna av Willhem har en kreditrisk på Bolaget. Det betyder att en investerarens möjlighet att erhålla betalning under MTN är beroende av Koncernens möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen i Koncernens verksamhet, dess fortsatta finansiella ställning samt de risker som Koncernen är exponerad för (vilka redogjorts för tidigare i detta avsnitt). Bolagets utgivna MTN omfattas heller inte av den statliga insättningsgarantin. Försämrad utveckling för Koncernens investeringsportfölj eller en förändrad syn på Koncernens kreditvärdighet kan leda till en nedgång i marknadsvärdet för MTN. I det fall Koncernens verksamhet skulle utvecklas negativt eller om Bolagets finansiella position skulle försämrats finns det en risk att investerarens möjlighet att kunna erhålla betalning under MTN försämrats eller att värdet på MTN minskar.

MTN med lösenmöjlighet för Bolaget

I händelse av att det i Slutliga Villkor ges möjlighet för Bolaget till förtida inlösen av MTN minskar sannolikt marknadsvärdet på dessa MTN. Så länge Bolaget kan välja att förtidslösa MTN kommer marknadsvärdet på dessa MTN i allmänhet inte att stiga väsentligt över den kurs till vilken de kan lösas. Detta kan också gälla före en lösenperiod. Bolaget kan förväntas att lösa MTN när dess upplåningskostnader är lägre än räntan på MTN. Vid sådan tidpunkt skulle en investerare i allmänhet inte kunna återinvestera lösenlikviden till en effektiv ränta som är lika hög som räntan på sådan MTN. Presumptiva investerare bör överväga återinvesteringsrisken mot bakgrund av andra placeringar som kan göras vid samma tillfälle och skulle detta inträffa kan det få en negativ inverkan på priset för MTN.

Lån utgivna under MTN-programmet är inte säkerställda

Bolaget är inte förhindrat att ställa säkerhet för annan skuld, med undantag för skuld som utgör marknadslån. Då Fordringshavare inte har någon säkerhet i Bolagets tillgångar kommer eventuella säkerställda borgenärer i Bolaget ha rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. I händelse av Bolagets obestånd kommer Fordringshavare därför att vara oprioriterade borgenärer vilket medför risk för att de inte får betalt för sina fordringar.

MTN är strukturellt efterställda borgenärer till bolag inom Koncernen

Bolaget är beroende av övriga bolag inom Koncernen för att kunna erlägga betalning under MTN. För att Bolaget ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det därför att bolag inom Koncernen har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Bolaget. MTN kommer inte att vara säkerställda och bolag inom Koncernen kommer inte att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN och dessa kan dessutom komma att ha skulder till andra borgenärer så som exempelvis bankfinansiering upptagen av dotterbolag till Bolaget varför investerare i MTN är strukturellt efterställd i förhållande till fordringshavare under sådan bankfinansiering upptagen av dotterbolag till Bolaget. Om bolag inom Koncernen blir föremål för konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Bolaget, i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare i bolag inom Koncernen, har rätt till utdelning av eventuella resterande medel vilket kan medföra att Fordringshavare inte får betalt för sina fordringar.

Risker förenade med gröna obligationer

Per den 31 december 2019 utgång uppgick Bolaget gröna obligationer till 2 100 Mkr (2 100), vilket står för 13,6 procent av Willhems totala utestående obligationer. Willhems gröna obligationer används till nyproduktion samt projekt i befintliga fastigheter. Vad som utgör gröna obligationer avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av de Bolagets från tid till annan gällande ramverk för gröna obligationer ("**Gröna Ramverket**"), enligt dess lydelse på Lånedatumet för visst Lån. Det finns en risk för att gröna obligationer enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Det är varje investerares skyldighet att inhämta aktuell information om risker och principer för sådana MTN. Detta eftersom sådana MTN kan förändras och utvecklas över tid, vilket kan påverka framtida investerare i sådana MTN.

Såväl det Gröna Ramverket som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter visst Lånedatum, vilket kan medföra förändrade villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget. Exempelvis träffade Europaparlamentet och Europeiska Unionens råd i december 2019 en politisk överenskommelse om att anta en förordning om ett harmoniserat klassificeringssystem för att underlätta för investerare och företag att fatta informerade beslut om hållbara investeringar ("**Taxonomiförordningen**"). Taxonomiförordningen förväntas antas under 2020 och därefter implementeras stegvis. För Bolaget kommer effekterna av att Taxonomiförordningen implementeras sannolikt innebära bland annat att de MTN som Bolaget tillhandahåller som miljömässigt hållbara måste uppfylla kriterierna i Taxonomiförordningen. Eftersom Taxonomiförordningens slutliga utformning ännu inte är fastställd per dagen för Grundprospektet är de närmare konsekvenserna av implementeringen svårbedömda. Förändringar i det Gröna Ramverket som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet till godo.

Om Bolaget inte skulle uppfylla det Gröna Ramverket i förhållande till visst Lån innebär det inte att det föreligger en uppsägningsgrund för investerare i MTN, detta även om investeraren genom Bolagets svårighet att uppfylla det Gröna Ramverket bryter mot sitt investeringsmandat. Investerare i MTN har i sådana situationer inte någon rätt till framtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid förekomsten av att Bolaget inte uppfyller det Gröna Ramverket, oavsett om investeraren riskerar att bryta mot interna regelverk eller investeringsmandat.

Andrahandsmarknad och likviditet

Normalt uppstår ingen betydande handel i MTN på den reglerade marknad som den kan komma att vara upptagen på. Handel som genomförs i MTN görs normalt utanför handelsplatsen genom så kallad OTC-handel (Over the Counter). Detta kan gälla under hela dess löptid och därför finns det en risk för att en fungerande andrahandsmarknad för MTN inte kommer att uppstå eller kvarstå. Om det inte utvecklas en andrahandsmarknad för MTN kan likviditeten komma att vara låg. Därför kan det vara

förknippat med svårigheter att snabbt sälja en MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad. Därutöver är transparensen på obligationsmarknaden, huvudsakligen de transaktioner som sker OTC, ifrågasatt då den huvudsakligen bygger på att de finansiella instituten som medverkar i OTC-handeln rapporterar detta på ett korrekt sätt. Finansinspektionen har i en tillsynsrapport 2019, *FI Tillsyn Nr 15 - Nya regler gav minskad transparens på de svenska obligationsmarknaderna*, noterat att information om transaktioner på obligationsmarknaden ibland är så svår att hitta att det kan vara osäkert om det beror på att den aldrig publicerats eller om den bara är väldigt svårtillgänglig vilket bidrar till den låga transparensen. Således finns en risk för innehavare av MTN att andrahandsmarknaden inte visar en korrekt bild av marknadsvärdet på MTN.

Valutarisk och valutarestriktioner kopplade till MTN

Bolaget erlägger nominellt belopp och avkastning på en MTN i SEK, NOK eller EUR. Detta medför vissa risker kopplade till valutaomräkning för de fall valutan avviker från den egna valutan, vari investerarens finansiella verksamhet främst sker. Detta inkluderar risken för kraftiga valutakursförändringar (inklusive devalvering och revalvering) såväl som införande eller ändringar av valutaregleringar. En förstärkning av den egna valutan i förhållande till den valuta i vilken placeringen är denominerad, minskar placeringens värde för investeraren och kan således få en negativ effekt på Bolagets MTN.

Kreditvärdering av MTN kanske inte avspeglar alla risker

Ett eller flera kreditvärderingsinstitut kan sätta betyg på lån utgivet under MTN-programmet vilket kommer att framgå av Slutliga Villkor. Det finns en risk att ett sådant betyg inte vägt in samtliga risker förenade med placering i lånet. Ett kreditbetyg är således inte en rekommendation att köpa, sälja eller inneha värdepapper och kan när som helst ändras eller återkallas av kreditvärderingsinstitutet. Kreditbetyg som Bolaget erhållit kan skilja sig från det kreditbetyg som erhålls för ett Lån varför en investerare inte uteslutande kan förlita sig på det kreditbetyg som lämnas. I det fall ett kreditbetyg lämnas på MTN i Slutliga Villkor kan en försämrad kreditvärdighet på Koncernen få en negativ påverkan på erhållet kreditbetyg på MTN och ett försämrat kreditbetyg från ett kreditvärderingsinstitut kan således komma att negativt påverka värdet på MTN.

ALLMÄNNA VILLKOR

BAKGRUND

Följande allmänna villkor ("**Allmänna Villkor**") ska gälla för lån som Willhem AB (publ) (org. nr. 556797-1295) ("**Bolaget**") emitterar på kapitalmarknaden under avtal som ingåtts den 16 december 2014 jämte tilläggsavtal från tid till annan mellan Bolaget och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Swedbank AB (publ)¹ om MTN-program ("**MTN-program**") genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Medium Term Notes*.

Genom ett issuing and paying agent-avtal ("**IPA-avtalet**") har Bolaget och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Oslo Branch såsom issuing and paying agent ("**IPA**") ingått avtal samma dag där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i VPS enligt lov av 5. juli 2002 nr. 64 om registrering av finansielle instrumenter (verdipapirregisterloven) kapitel 2 samt registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i NOK.

1. DEFINITIONER

- 1.1 Utöver ovan gjorda definitioner ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

"**Administrerande Institut**" är, enligt Slutliga Villkor:

- (a) om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet; eller
- (b) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.

"**Avstämningsdag**" är:

- (a) i förhållande till Euroclear Sweden, den femte Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för ränta eller kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag; och
- (b) i förhållande till VPS, den tredje Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning (förutom räntebetalning) ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag; och den fjortonde dagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den norska obligationsmarknaden) förfallodag för ränta enligt Lånevillkoren.

"**Bankdag**" är:

- (a) avseende MTN emitterad i SEK eller EUR, dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag; eller

¹ Genom tilläggsavtal av den 29 maj 2018 tillträdde Swedbank AB (publ) som Emissionsinstitut.

- (b) avseende MTN emitterad i NOK, dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag i Norge eller som beträffande betalning av skuldebrev är dag då norska centralbankens avvecklingssystem är öppet.

"Dagberäkningsmetod" är vid beräkningen av ett belopp för viss beräkningsperiod, den beräkningsgrund som anges i Slutliga Villkor, och ska beräknas enligt följande:

- (a) "30/360" ska beräknas på ett år med 360 dagar bestående av tolv månader med vardera 30 dagar och vid bruten månad det faktiska antalet dagar som löpt i månaden; eller
- (b) "Faktiskt/360" ska beräknas på det faktiska antalet dagar i den relevanta perioden dividerat med 360.

"Emissionsinstitut" är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Swedbank AB (publ) samt varje annat emissionsinstitut som av relevant VP-central erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner och som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

"Europeiska Referensbanker" är fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR och som utses av Administrerande Institut.

"EURIBOR" är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränfteperioden;
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränfteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10.000.000 för den relevanta Ränfteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro hos affärsbanker för den relevanta Ränfteperioden.

"Euro" och **"EUR"** är den valuta som används av de deltagande medlemsstaterna i enlighet med den Europeiska Unionens regelverk för den Ekonomiska och Monetära Unionen (EMU).

"Euroclear Sweden" är Euroclear Sweden AB (org. nr. 556112-8074).

"Fordringshavare" är den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av MTN.

"Fordringshavarmöte" är ett möte med Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).

"Första AP Fonden" är Första AP fonden eller annan statlig pensionsfond som kan komma att direkt eller indirekt äga och kontrollera aktierna i Bolaget för det fall (i) Första AP-fonden skulle komma att upphöra; eller (ii) en omstrukturering av de statliga pensionsfonderna kan komma att genomföras.

”**Huvudägare**” är ägare (direkt eller indirekt) av aktier som representerar minst 50 procent av röstetalet eller aktiekapitalet för samtliga aktier i Bolaget.

”**Justerat Nominellt Belopp**” är det utestående Nominella Beloppet avseende visst Lån med avdrag för MTN som ägs av Bolaget, Koncernföretag eller en Huvudägare, oavsett om Bolaget, Koncernföretag eller Huvudägare är direktregistrerad som ägare av sådan MTN eller ej.

”**KPI**” är konsumentprisindex eller - om konsumentprisindex har upphört att fastställas eller offentliggöras – motsvarande index avseende konsumentpriserna i landet som fastställts eller offentliggjorts av Statistiska Centralbyrån (”**SCB**”) eller det organ som i SCB:s ställe fastställer eller offentliggör sådant index. Vid byte av indexserie ska nytt index räknas om till den indexserie på vilken Basindex grundas.

”**Koncernen**” är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (varvid med begreppen koncern och moderbolag avses vad som anges i aktiebolagslag (2005:551)).

”**Koncernföretag**” är varje juridisk person som ingår i Koncernen utöver Bolaget.

”**Kontoförande Institut**” är bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller lov av 5. juli 2002 nr. 64 om registrering av finansiella instrumenter (verdipapirregisterloven) och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN.

”**Ledarbank**” är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) eller annat Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll.

”**Likviddag**” är, enligt Slutliga Villkor, den dag då emissionslikviden för MTN ska betalas.

”**Lån**” är varje lån av viss serie, omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program.

”**Lånevillkor**” är, för visst Lån, dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för sådant Lån.

”**Marknadslån**” är lån mot utgivande av certifikat, obligationer eller andra värdepapper (inklusive lån under MTN- eller annat marknadslåneprogram), som säljs, förmedlas eller placeras i organiserad form och vilka är eller kan bli föremål för handel på Reglerad Marknad.

”**MTN**” är en ensidig skuldförbindelse registrerad enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller lov av 5. juli 2002 nr. 64 om registrering av finansiella instrumenter (verdipapirregisterloven) och utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program.

”**NIBOR**” är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 12.15 (norsk tid) aktuell dag anges på Reuters sida NIBR (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränfteperioden;
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränfteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100.000.000 för den relevanta Ränfteperioden; eller

- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Institutets skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor hos affärsbanker på internbankmarknaden i Norge för den relevanta Ränzteperioden.

"Nominellt Belopp" är, enligt Slutliga Villkor, det belopp för relevant Lån som utgörs av samtliga MTN under relevant Lån (men minskat med eventuellt återbetalt belopp).

"Norska Kronor" och **"NOK"** är den lagliga valutan i Norge.

"Referensbanker" är Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank AB (publ), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institutet.

"Reglerad Marknad" är en reglerad marknad såsom definierat i direktiv 2004/39/EG om marknader för finansiella instrument.

"Slutliga Villkor" är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med mall för slutliga villkor.

"Startdag För Ränzteberäkning" är, enligt Slutliga Villkor, den dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa.

"STIBOR" är:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden;
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institutet på dennes begäran för depositioner av SEK 100.000.000 för den relevanta Ränzteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Institutets skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor hos affärsbanker på internbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränzteperioden.

"Svenska Kronor" och **"SEK"** är den lagliga valutan i Sverige.

"Utgivande Institut" är, enligt Slutliga Villkor, ett eller flera Emissionsinstitut varigenom Lån har utgivits.

"Valör" är, enligt Slutliga Villkor det belopp som MTN utfärdas i och som tillsammans representerar en MTN.

"VP-central" den värdepapperscentral till vilken MTN är ansluten och anges i Slutliga Villkor och är Euroclear Sweden avseende MTN emitterad i SEK eller EUR och VPS avseende MTN emitterad i NOK.

"VP-konto" är det värdepapperskonto hos relevant VP-central i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn.

”VPS” är Verdipapirsentralen ASA, Fred. Olsens gate 1, postboks 1174 Sentrum, 0071 Oslo.

”Återbetalningsdag” är, enligt Slutliga Villkor, dag då MTN ska återbetalas.

”Återköpsdag” är den dag som angivits enligt punkt 9.2.

- 1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i Svenska Kronor har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Reuters sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för Svenska Kronor mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida (riksbank.se).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebasmarginal, Räntebestämningdag, Ränteförfallodagar, Ränteperiod, Inflationsskyddat Räntebelopp, Inflationsskyddat Nominellt Belopp, Officiellt Index, Basindex, Realränteindex, Referensobligation, Slutindex och Valuta återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.

2. UPPTAGANDE AV LÅN

- 2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i Svenska Kronor, Euro eller Norska Kronor med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare.
- 2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.3 Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.

3. REGISTRERING AV MTN

- 3.1 MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN ska riktas till Kontoförande Institut.
- 3.2 Utgivning, clearing, avveckling och registerhållning av MTN (i) i SEK och EUR hanteras av Euroclear Sweden såsom VP-central, och (ii) i NOK hanteras av VPS såsom VP-central.
- 3.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.
- 3.4 Administrerande Institut har rätt att i samband med Fordringshavarmöte erhålla information från relevant VP-central om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*). Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.

4. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE

- 4.1 Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under Lånevillkoren eller rösta på Fordringshavarmöte, ska sådan person kunna uppvisa fullmakt

eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.

- 4.2 En Fordringshavare kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga MTN som innehas av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt och äger, om fullmakten så tillåter rätt att delegera sin rätt att företräda Fordringshavaren.

5. BETALNINGAR

- 5.1 Betalning av Nominellt Belopp och i förekommande fall ränta ska ske i den Valuta i vilken Lånet upptagits.
- 5.2 Betalningar avseende Lån ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos relevant VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 5.3 Bolaget har uppdragit åt IPA att via VPS ombesörja betalningar av ränta och återbetalning av kapitalbelopp för MTN emitterade i NOK och IPA har åtagit sig detta uppdrag under förutsättning att Bolaget tillhandahåller IPA erforderliga medel härför.
- 5.4 Bolaget åtar sig att tillse, så länge någon MTN emitterad i NOK via VPS är utestående, att betalning av ränta eller återbetalning av MTN kan ske hos IPA enligt bestämmelserna i IPA-avtalet, Allmänna Villkor och de av VPS vid var tid tillämpade reglerna för registerföring clearing och avveckling.
- 5.5 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom relevant VP-centrals försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder relevant VP-central beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren under dennes hos relevant VP-central på Avstämningsdagen registrerade adress. Skulle relevant VP-central på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Bolaget tillse att beloppet utbetalas genom relevant VP-centrals försorg så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 5.6 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom relevant VP-central på grund av hinder för relevant VP-central ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7.2.
- 5.7 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget respektive relevant VP-central likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive relevant VP-central hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

6. RÄNTA

- 6.1 Ränta på visst Lån beräknas och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Lånevillkoren. För Lån som löper med ränta ska räntan beräknas på Nominellt Belopp, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.
- 6.2 I Slutliga Villkor ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ:

(a) Fast Ränta

Om Lån i SEK eller EUR är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Startdag För Räntheberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen.

Ränta som upplupit under en Ränfteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränfeförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor.

(b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lån i SEK eller EUR är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränfteperiod fastställs av Administrerande Institut på respektive Ränftebestämningdag och utgörs av Ränftebasen med tillägg av Ränftebas marginalen för samma period.

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränfteperiod beräknas av IPA på respektive Ränftebestämningdag och utgörs av Ränftebasen med tillägg av Ränftebas marginalen för samma period.

Kan Räntesats inte bestämmas på Ränftebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 16.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränfteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut (för Lån i SEK eller EUR) och IPA (för Lån i NOK) beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränfteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränfteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränfeförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetoden som anges i Slutliga Villkor.

(c) Realränta

Om Lån i SEK eller EUR är specificerat som Lån med realränta ska Lånet löpa med Inflationsskyddat Ränfelopp från (exklusive) Lånedatum till (inklusive) Återbetalningsdagen. Inflationsskyddat Ränfelopp består av Räntesatsen (vid Fast Ränta) respektive Ränftebasen och Ränftebas marginalen (vid Rörlig Ränta) vilka beräknas på det sätt som specificeras i punkt 6.2(a) respektive (b) ovan och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att multiplicera Räntesatsen (vid Fast Ränta) respektive Ränftebasen och Ränftebas marginalen (vid Rörlig Ränta) dels med Nominellt Belopp per MTN och dels med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex. Administrerande Institut fastställer Inflationsskyddad Ränta.

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med realränta ska Lånet löpa med Inflationsskyddat Ränfelopp från och med (inklusive) Lånedatum till (exklusive) Återbetalningsdagen. Inflationsskyddat Ränfelopp består av Räntesatsen (vid Fast Ränta) respektive Ränftebasen och Ränftebas marginalen (vid Rörlig Ränta) vilka beräknas på det sätt som specificeras i punkt 6.2(a) respektive (b) ovan och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att multiplicera Räntesatsen (vid Fast Ränta) respektive Ränftebasen och Ränftebas marginalen (vid Rörlig Ränta) dels med Nominellt Belopp per MTN och dels med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex. Administrerande Institut fastställer Inflationsskyddad Ränta.

Kan Inflationsskyddat Ränfelopp inte bestämmas på Ränftebestämningdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 16.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränfteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna nytt Inflationsskyddat Ränfelopp att

gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

(d) Nollkupongslån

Om Lånet är specificerat som nollkupongslån ska Lånet löpa utan ränta.

- 6.3 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Ränteförfallodagen för Lån i SEK eller EUR och till (exklusive) Ränteförfallodagen för Lån i NOK.
- 6.4 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Rörlig Ränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag.

7. DRÖJSMÅLSRÄNTA

- 7.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfallodagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i SEK, NIBOR för MTN utgivna i NOK respektive EURIBOR för MTN utgivna i EUR under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR, NIBOR respektive EURIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under den tid dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 7.1 för Lån som löper med ränta ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.
- 7.2 Beror dröjsmålet på hinder för Emissionsinstitutet eller relevant VP-central utgår dröjsmålsränta efter en räntesats motsvarande (i) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga eller (ii) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR, NIBOR respektive EURIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR, NIBOR respektive EURIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under den tid dröjsmålet varar).

8. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP

- 8.1 Lån förfaller till betalning med dess (i) Nominella Belopp eller (ii) med Inflationsskyddat Nominellt Belopp, såsom tillämpligt enligt relevanta Slutliga Villkor, på Återbetalningsdagen tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet först följande Bankdag.
- 8.2 Bolaget får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa MTN vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller lösas in.

9. ÅTERKÖP VID ÄGARFÖRÄNDRING

- 9.1 Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om Första AP Fonden upphör att vara direkt och/eller indirekt ägare till minst 51 procent av antalet aktier och röster i Bolaget.
- 9.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 9.1 meddela Fordringshavarna om detta i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN

återköpta ska agera samt specificera sista dagen för påkallande av återköp i enlighet med punkt 9.5 och Återköpsdagen.

- 9.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast 40 och senast 60 Bankdagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 9.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.
- 9.4 Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta MTN på Återköpsdagen till det belopp per MTN som skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen, tillsammans med upplupen ränta (om någon). För MTN som är nollkupongslån ska istället ett belopp per MTN beräknat i enlighet med punkt 11.4 erläggas.
- 9.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget senast 20 Bankdagar efter meddelandet lämnats i enlighet med punkt 9.2.

10. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

10.1 Status

Bolaget ska tillse att dess betalningsförpliktelser enligt Lån i förmånsrättsligt hänseende jämföras med Bolagets övriga icke efterställda och icke säkerställda betalningsförpliktelser, förutom sådana förpliktelser som enligt gällande rätt har bättre förmånsrätt.

10.2 Bolagets verksamhet och anläggningstillgångar

Bolaget ska inte (i) väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet eller (ii) avyttra eller på annat sätt avhända sig anläggningstillgång av väsentlig betydelse för Koncernen om sådan avhändelse på ett väsentligt negativt sätt påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavarna.

10.3 Säkerställande av andra Marknadslån

Bolaget ska:

- (a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet, vare sig i form av ansvarsförbindelse eller på annat sätt, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget;
- (b) inte självt ställa säkerhet i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; samt
- (c) tillse att Koncernföretag vid eget upptagande av Marknadslån efterlever bestämmelserna enligt (a) och (b) ovan, varvid på vederbörande Koncernföretag ska tillämpas det som gäller för Bolaget (med beaktande av att Koncernföretaget får motta sådan ansvarsförbindelse som Bolaget äger lämna enligt bestämmelse i (b) ovan).

10.4 Upptagande till handel på Reglerad Marknad

För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad eller annan marknadsplats åtar sig Bolaget, självt eller genom Administrerande Instituts försorg, att ansöka om detta vid relevant Reglerad Marknad eller marknadsplats och att vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge det relevanta Lånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

10.5 Tillhandahållande av Lånevillkor

Bolaget åtar sig att hålla den aktuella versionen av dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för samtliga utestående Lån som är upptagna till handel på Reglerad Marknad tillgängliga på Bolagets hemsida.

11. UPPSÄGNING AV LÅN

11.1 Administrerande Institut ska (i) om så begärs skriftligen av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst tio (10) procent av Nominellt Belopp under relevant Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av relevant VP-central förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än tio (10) procent av Nominellt Belopp under relevant Lån, göras gemensamt) eller (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte, skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (om tillämpligt) beslutar, om:

- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån, såvida inte dröjsmålet:
 - (i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
 - (ii) inte varar längre än tre (3) Bankdagar;
- (b) Bolaget, i något annat avseende än som anges i punkten (a), inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån, under förutsättning att:
 - (i) rättelse är möjlig; och
 - (ii) Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom femton (15) Bankdagar;
- (c) Bolaget eller Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning, om betalningsdröjsmålet varar minst femton (15) Bankdagar, allt under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 15.000.000 eller motsvarande belopp i andra valutor;
- (d) Bolaget eller Koncernföretag inte inom femton (15) Bankdagar efter den dag då Bolaget eller Koncernföretaget mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som Bolaget eller Koncernföretaget ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst SEK 15.000.000 eller motsvarande belopp i andra valutor;
- (e) tillgångar som ägs av Bolaget eller ett Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 10.000.000 utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom tjugo (20) Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
- (f) Bolaget eller Koncernföretag ställer in sina betalningar;
- (g) Bolaget eller Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande;

- (h) Bolaget eller Koncernföretag försätts i konkurs;
- (i) beslut fattas om att Bolaget eller Koncernföretag ska träda i likvidation såvida inte, beträffande Koncernföretag, likvidationen är frivillig och inte föranleds av sådant Koncernföretags obestånd; eller
- (j) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget är överlåtande bolag eller Koncernföretag är överlåtande bolag i förhållande till ett bolag utanför Koncernen om, för det fall ett Koncernföretag är överlåtande bolag, det på ett väsentligt negativt sätt påverkar Bolagets förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavarna.

Begreppet "lån" i punkten (c) ovan omfattar även kredit i räkning samt belopp som inte erhållits som lån men som ska erläggas på grund av skuldebrev uppenbarligen avsett för allmän omsättning.

- 11.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 11.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 11.1.
- 11.3 Det åligger Bolaget att omedelbart efter det att Bolaget fått kännedom därom underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 11.1 har inträffat eller Bolaget har skäl att anta att en sådan har inträffat. I brist på sådan underrättelse eller underrättelse enligt punkt 11.4 äger Emissionsinstitut utgå från att någon sådan omständighet inte inträffat eller kan förväntas inträffa. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 11.1 föreligger.
- 11.4 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 11.1 ska:
- (a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och
 - (b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms enligt följande formel per dagen för uppsägningen av Lånet:

$$\frac{Valör}{(1+r)^t}$$

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

t = återstående löptid för aktuellt Lån, beräknat i enlighet med Dagberäkningsmetoden Faktiskt/360.

12. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 12.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst tio (10) procent av Justerat Nominellt Belopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av relevant VP-central förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än tio (10)

- procent av Justerat Nominellt Belopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.
- 12.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare och Bolaget inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 12.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnt meddelande.
- 12.3 Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.
- 12.4 Kallelsen enligt punkt 12.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Ärenden upptagna på dagordningen ska vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje ärende ska anges. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.
- 12.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 12.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.
- 12.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigade i enlighet med avsnitt 4 (*Rätt att agera för Fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Nominellt Belopp. Administrerande Institut ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av relevant VP-central förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.
- 12.8 Vid Fordringshavarmöte äger Bolaget, Fordringshavare, Administrerande Institut, Utgivande Institut samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Administrerande Institut ska utse ordförande, protokollförare och justeringsmän om inte Fordringshavarmötet bestämmer annat. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Nominellt Belopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Nominellt Belopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget, Administrerande Institut och Utgivande Institut.

- 12.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst nittio (90) procent av den del av Justerat Nominellt Belopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
 - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12;
 - (c) gäldenärsbyte; eller
 - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 12.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än femtio (50) procent av den del av Justerat Nominellt Belopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avstående av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 13 (*Ändringar av villkor, m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 12.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.9 eller, avseende övriga ärenden, tjugo (20) procent av det Justerade Nominella Beloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet.
- 12.12 Om Fordringshavarmötet nått beslutförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringsmötet ska beslut fattas i de ärenden för vilka beslutförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört avseende visst ärende ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 12.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutförhet i punkt 12.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte.
- 12.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 12.14 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehåses av denne.
- 12.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 12.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare, oavsett om denne har varit närvarande vid och oberoende av om och hur denne har röstat på mötet ska inte vara ansvarig för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 12.17 Administrerande Institut ska, i syfte att för särskilt Fordringshavarmöte upprätta röstlängd, ha rätt att från relevant VP-central begära ett utdrag från i det av relevant VP-central förda avstämningsregistret för MTN enligt punkt 3.3 ovan. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller annars vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare i MTN.

- 12.18 På Administrerande Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger antal MTN som ägs av Bolaget, Koncernföretag och Huvudägare vid utgången av relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av Bolaget, Koncernföretag eller Huvudägare.
- 12.19 Ett beslut på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 12.20 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

13. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.

- 13.1 Bolaget och Emissionsinstituterna får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 13.2 Bolaget och Administrerande Institut får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 13.3 Anlitande av Emissionsinstitut ska ske genom överenskommelse mellan Bolaget, aktuellt institut och Emissionsinstituterna. Emissionsinstitut kan frånträda som sådant, dock att Administrerande Institut med avseende på visst Lån inte får avträda med mindre än att ett nytt Administrerande Institut utses i dess ställe.
- 13.4 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 13.1-13.3 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 13.5 Samtliga ändringar av dessa Allmänna Villkor eller Slutliga Villkor för visst Lån kräver Bolagets medgivande.
- 13.6 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos relevant VP-central (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 10.5.

14. PRESKRIPTION

- 14.1 Fordran på kapitalbelopp preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Fordran på ränta preskriberas tre år efter respektive Ränteförfallodag. Om fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget.
- 14.2 Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott i preskriptionslag (1981:130).

15. MEDDELANDEN

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

- 15.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 15.3 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.
- 15.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

16. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.

- 16.1 I fråga om de på Emissionsinstituten ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande Emissionsinstitut själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 16.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut om vederbörande Emissionsinstitut varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 16.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 16.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 16.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

17. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

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

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande
Göteborg den 30 maj 2017

FORM FÖR SLUTLIGA VILLKOR

Nedanstående mall används som underlag för framtagande av Slutliga Villkor för varje lån emitterat under MTN-programmet.

SLUTGILTIGA VILLKOR ("Slutliga Villkor")

för lån nr. [•]
under Willhem AB:s (publ) ("Bolaget")
MTN-program

För Lånet ska Allmänna Villkor av den 30 maj 2017 för ovan rubricerat MTN-program gälla tillsammans med nedan angivna Slutliga Villkor. Allmänna Villkor för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 18 juni 2020 ("**Grundprospektet**"), som upprättats i enlighet med artikel 8 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("**Prospektförordningen**"), tillsammans med eventuella offentliggjorda tilläggsprospekt, upprättade i enlighet med artikel 23 i Prospektförordningen, som upprättats till Grundprospektet. Dessa Slutliga Villkor har utarbetats i enlighet med Prospektförordningen. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Fullständig information om MTN-programmet kan endast fås genom Grundprospektet, eventuella offentliggjorda tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor varför investerare som överväger att investera i MTN ska läsa dessa dokument tillsammans och i sin helhet. Grundprospektet samt eventuella tilläggsprospekt till Grundprospektet finns att tillgå på Bolagets hemsida <https://www.willhem.se/Om-Willhem/finansiell-information/>.

[Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [datum], varvid Nominella Beloppet höjts med [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror] från [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror] till [SEK/EUR/NOK] [belopp i siffror].]

ALLMÄNT

1. **Lånenummer:** [•]
(i) tranchbenämning: [•]
2. **Lånebelopp:**
(i) för Lånet: [•]
(ii) för tranch 1: [•]
[(följande trancher:)] [•]
3. **Pris per MTN:** [•] % av Nominellt Belopp[plus upplupen ränta från och med [infoga datum]]
4. **Valuta:** [SEK/EUR/NOK]
5. **Nominellt belopp:** [SEK/EUR/NOK] [•] (Lägst EUR 100 000 eller motsvärdet därav i NOK eller SEK.)
6. **Lånedatum:** [•]
7. **Likviddag:** [•]
8. **Startdag För Ränteberäkning:** [•]
9. **Återbetalningsdag:** [•]
10. **Räntekonstruktion:** [Fast Ränta]
[Rörlig Ränta (FRN)]

- [Realränta]
[Nollkupongslån]
- 11. Belopp på vilket ränta ska beräknas:** [Nominellt Belopp/[•]]
- 12. Återbetalningskonstruktion:** [Återbetalning av Nominellt Belopp/Återbetalning av Inflationsskyddat Nominellt Belopp enligt punkt 16(ii)]

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

- 13. Fast Ränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
- (i) Räntesats: [•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
- (ii) Ränteperiod: [SEK/EUR: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
[NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
- (iii) Ränteförfallodagar: [Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•]
(*Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod*)
- (iv) Dagberäkningsmetod: 30/360 [*Specificera*]
- 14. Rörlig Ränta (FRN):** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(*Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf*)
- (i) Räntebas: [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR]
[Den första kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR] och [•]-månader [STIBOR/EURIBOR/NIBOR].]
- (ii) Räntebasmarginal: [+/-][•] %
- (iii) Räntebestämningdag: [Två] Bankdagar före första dagen i varje Ränteperiod, första gången den [•]
- (iv) Ränteperiod: [SEK/EUR: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
[NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
- (v) Ränteförfallodagar: Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den [•] och sista gången den [•]
- (vi) Dagberäkningsmetod: Faktiskt/360 [*Specificera*]

15. Nollkupongslån: [Tillämpligt][Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)

(i) Villkor för Nollkupongslån: [●]

16. Realränta: [Tillämpligt][Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)

(i) Inflationsskyddat Räntebelopp: [Ej tillämpligt][Räntesatsen][Räntebasen plus Räntebasmarginalen] multiplicerad dels med Nominellt Belopp och dels med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex enligt följande formel:

$$r \times \text{Nominellt Belopp} \left(\frac{\text{Realränteindex}}{\text{Basindex}} \right)$$

där r avser [Räntesatsen][Räntebasen plus Räntebasmarginalen].

Om kvoten mellan Realränteindex och Basindex är mindre än 1 ska den vid beräkning av Inflationsskyddat räntebelopp enligt denna punkt likväl anses vara 1.]

(ii) Inflationsskyddat Nominellt Belopp: [Ej tillämpligt][Nominellt Belopp multiplicerat med en faktor som motsvarar kvoten mellan Slutindex och Basindex enligt följande formel:

$$\text{NB} \times \left(\frac{\text{Slutindex}}{\text{Basindex}} \right)$$

där NB avser Nominellt Belopp.

Om kvoten mellan Slutindex och Basindex är mindre än 1 ska den vid beräkning av inflationsskyddat kapitalbelopp enligt denna punkt 16 likväl anses vara 1.]

(iii) Officiellt Index: [KPI][●]

(iv) Basindex: [[●] utgörande Officiellt index för [●]]

(v) Realränteindex: [Officiellt index för [●] de år räntebelopp ska erläggas][●].

(vi) Referensobligation: [Specificera/Ej tillämpligt]

(vii) Slutindex: [Officiellt index för [●]]

(viii) Återköp: [Specificera/Ej tillämpligt]

ÖVRIGT

17. Gröna obligationer: [[Grönt Ramverk daterat [●] gäller för detta lån]/Ej tillämpligt]

(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker i denna punkt)

- (i) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn "*Risker förenade med gröna obligationer*".
- 18. Uppskattad tillförd nettolikvid:** [SEK/EUR/NOK] [•] efter avdrag för kostnader relaterade till emissionen.
- 19. Användning av tillförd nettolikvid:** [MTN-programmet utgör en del av Willhems generella skuldfinansiering och kommer att användas för finansiering av den löpande verksamheten] [•]
- 20. Upptagande till handel på Reglerad Marknad:** [Ej tillämpligt/Specificera]
- (i) Reglerad Marknad: [Nasdaq Stockholm/Oslo Börs/[annan reglerad marknadsplats]]
- (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel: [•][SEK/EUR/NOK]
- (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: [•]
- (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel: [DATUM/Ej tillämpligt]
- (v) Land eller länder där ansökan om upptagande till handel görs [Sverige/Norge]
- 21. Intressen:** [Specificera/Ej tillämpligt]
(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas)
- 22. Kreditbetyg för Lån:** [Specificera/Ej tillämpligt]
- 23. Information från tredje part:** [Information i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av denna tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande/Ej tillämpligt]
- 24. Administrerande och utgivande institut**
- (i) Utgivande Institut: [Skandinaviska Enskilda Banken (publ)/ Svenska Handelsbanken AB (publ)/ Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial/ Swedbank AB (publ)/ [Specificera annat emissionsinstitut som anslutit till MTN-programmet]]
- (ii) Administrerande Institut: [Skandinaviska Enskilda Banken (publ)/ Svenska Handelsbanken AB (publ)/ Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial/ Swedbank AB (publ)/ [Specificera annat emissionsinstitut som anslutit till MTN-programmet]]

- 25. Betalnings- och depåombud (IPA):** [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Oslo Branch/ Ej tillämpligt]
- 26. VP-central:** [SEK/EUR: Euroclear Sweden]
[NOK: Verdipapirsentralen ASA]
- 27. ISIN:** [SE[•]/NO[•]]

Bolaget bekräftar att dessa Slutliga Villkor är gällande för Lånet tillsammans med Allmänna Villkor och förbinder sig att i enlighet därmed erlægga kapitalbelopp och (i förekommande fall) ränta. Bolaget bekräftar vidare att alla väsentliga händelser efter den dag för MTN-programmet gällande Grundprospekt som skulle kunna påverka marknads uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Göteborg den [•]

WILLHEM AB (publ)

VERKSAMHETSBESKRIVNING

OM WILLHEM

Willhem är ett bostadsbolag som tror på idén om ett boende som människor längtar och vill hem till och med starkt fokus på kundservice och trygghet i boendemiljön. Bolaget utvecklar sina fastigheter och bostadsområden med ett långsiktigt perspektiv och för ett tryggt och hållbart boende. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar hyreslägenheter på tillväxtorter i Sverige. Willhem har per dagen för Grundprospektet bostäder i Borås, Eskilstuna, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö, Skövde, Stockholm, Trollhättan och Västerås. Bolaget startade 2011 med en tydlig vision om att tänka nytt och annorlunda. Willhems ägare är Första AP-fonden. Huvudkontoret är beläget i Göteborg. Bolaget utvecklar fastigheter och bostadsområden med ett långsiktigt perspektiv och för ett tryggt och hållbart boende.

Bolaget äger och förvaltar, per den 31 mars 2020, direkt eller indirekt, cirka 26 100 lägenheter fördelat på cirka 500 fastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i tre regioner: Region Syd som utgörs av Halmstad, Helsingborg, Linköping och Malmö, Region Väst som utgörs av Borås, Göteborg, Skövde och Trollhättan samt Region Öst som utgörs av Jönköping, Karlstad, Mälardalen och Stockholm. Per den 31 mars 2020 uppgick marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna till cirka 41,2 miljarder SEK och den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 821 292 kvm, varav 91,9 procent avser bostäder. Bolaget hade, per den 31 mars 2020, 271 anställda.

Göteborg är störst sett till antal lägenheter och arean på bostadsbeståndet. Linköping har den största totala arean då det finns större andel lokaler där. Trollhättan och Mälardalen har något större andel lokaler och andelen bostäder uppgick per den 31 december 2019 till 85 procent. Studentboenden med bra läge finns i Stockholm, Jönköping, Borås och Halmstad. Även övriga orter har attraktiva lägenheter för studenter. Samhällsnyttiga bostäder och lokaler som äldreboenden och förskolor finns i Stockholm, Göteborg, Malmö, Karlstad, Borås och Halmstad.

AFFÄRSIDÉ

Willhem äger, förvaltar och utvecklar trygga hållbara bostäder på tillväxtorter i Sverige med en service som förenklar livet för hyresgäster.

VISION

En värld med hyresbostäder där människor trivs och är stolta över sitt boende - alla vill hem.

MÅL

Willhems övergripande mål är att ge en god och stabil avkastning till Bolagets ägare och ett tryggt hållbart boende som skapar långsiktiga värden för kunder och samhälle.

Ekonomi

Willhems mål är att över tid ge en stabil totalavkastning väl i nivå med de bästa i branschen. Det långsiktiga finansiella målet är en genomsnittlig totalavkastning på minst sju procent sett över rullande tioårsperioder. Willhem har som vidare finansiella målsättningar att övertid uppnå en avkastning på eget kapital om över tio procent samt uppnå en överskottsgrad över 60 procent.

Strategi

Willhem ska drivas professionellt och kostnadseffektivt för att uppnå en finansiell styrka. Värdeskapande investeringar och aktiv fastighetsbeståndsplanering prioriteras för att maximera totalavkastningen. Bolaget ska uppfattas som en attraktiv affärspartner och låntagare för att kunna erbjuda finansiering till marknadens bästa villkor. Det uppnås genom att ha en bra rating och bred investerarbask på kapitalmarknaden. Grön finansiering ska användas för investeringar i nyproduktion och projekt i befintliga fastigheter.

Kunder

Bolaget ska ha kunder som är nöjda och lojala, som väljer Bolaget och rekommenderar Bolaget till andra för att Bolaget erbjuder attraktiva och trygga bostäder och är bäst på service. Det långsiktiga målet för bostäder är ett serviceindex på över 80 procent.

Strategi

Willhem strävar efter att erbjuda sunda, trygga och attraktiva boendemiljöer där kunden själv ges möjlighet att leva hållbart och påverka sin klimatpåverkan. Vi ska överträffa våra kunders förväntningar på service och så långt det är möjligt ha lokala organisationer i egen regi. Verksamheten ska drivas med hjälp av kundrelaterade processer och utifrån en tydlig värdegrund. Kundnytta uppnås bland annat genom enhetliga koncept för kundservice och utemiljö, fokus på servicehöjande åtgärder och utveckling av digitala tjänster.

Fastighet

Willhems fastighetsportfölj ska vara långsiktigt hållbar, bestå av välskötta samt attraktiva bostadsfastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige. Det långsiktiga målet är att användningen av köpt energi maximalt får uppgå till 92 kWh/kvm och år.

Strategi

Willhem väljer att förvärva, bygga och förvalta hyresrätter på orter med stark befolkningstillväxt och ekonomi. Genom ett aktivt arbete med beståndsplanering identifieras åtgärder som bidrar till att utveckla fastighetsbeståndet. Det kan vara åtgärder för att spara energi, Willhemlyft eller tekniska åtgärder för att digitalisera fastigheterna. Nyproduktionen ska ske med höga krav på sunda materialval, resurshushållning och med minsta möjliga påverkan på miljön. Willhem ska nyttja hållbara inköpskanaler, produktions- och logistiklösningar inom fastighetsutveckling.

Internt

Willhem ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren i bostadsbranschen och att Bolagets medarbetare rekommenderar Willhem till andra. Det långsiktiga målet är ett Motiverad Medarbetarindex (MMI) på minst 77 enheter.

Strategi

Willhem ska arbeta för att attrahera, utveckla och behålla kompetenta medarbetare. Bolaget ska aktivt arbeta för att stärka vårt arbetsgivarvarumärke vid såväl rekrytering, introduktion som kompetensutveckling. Organisationen ska drivas utifrån ett tydligt, öppet och prestigelöst ledarskap och med hjälp av ett processorienterat arbetssätt. Genom delaktighet och engagemang skapar Bolaget arbetsförhållanden där människor kan växa och utvecklas.

Omvärld

Willhem ska upplevas som ett nyskapande och tryggt företag med ett långsiktigt perspektiv som medverkar till en hållbar utveckling.

VÄRDEGRUND

Willhem driver verksamheten långsiktigt och präglas av viljan att vara:

- Värdeskapande
- Affärsmässiga
- Kundfokuserade
- Nyskapande
- Ansvarsfulla

FASTIGHETSUTVECKLING

Hur Willhem utvecklar sina fastigheter är avgörande för möjligheterna att nå Bolagets mål och skapa värde för kunder, ägare och samhälle. Genom långsiktiga investeringar och åtgärder skapas attraktiva bostäder, goda boendemiljöer och utvecklar fastighetsbeståndet. Under 2019 investerades totalt 1 237 Mkr i fastighetsbeståndet, varav 214 Mkr avsåg nyproduktion i egen regi. 1 023 Mkr investerades i det befintliga beståndet i olika typer av åtgärder såsom energibesparingsprojekt, Willhemlyft och andra underhållsåtgärder.

Fastighetsteknik

Willhem arbetar på olika sätt för att göra Bolagets hus lite smartare vilket Bolaget kallar för "*Tänkande hus*". Ett sådant hus har:

- En modern, snabb och stabil uppkoppling mot omvärlden.
- Intelligent installationer - Exempelvis ett energisystem som med hjälp av temperaturgivare i alla lägenheter självständigt reglerar värmen i huset. Kunderna får ett jämnt inomhusklimat och vi undviker stora variationer med höjda kostnader som följd. Tvättmaskiner och annan utrustning som felanmäler sig själva är ett annat exempel på intelligent installationer.
- Överordnad analys och uppföljning - Bolaget arbetar med flera molntjänster och testar möjligheterna med att koppla samman all data och analysera denna med hjälp av artificiell intelligens

Mål om halvering

Willhem har definierat ett antal åtgärdsområden och övergripande mål. Ett övergripande mål för köpt energi är att Bolaget ska nå 92 kilowattimmar per kvadratmeter (bostads- och lokalarea) till 2030. Slutåret är beräknat utifrån befintligt fastighetsbestånd per årsskiftet 2019. Det innebär en halvering av energianvändningen från Willhems första verksamhetsår 2011. För att följa upp målet sätter Bolaget årliga delmål för varje kommande femårsperiod. 2019 nådde Willhem delmål om 158 kilowattimmar per kvadratmeter. Energianvändningen per fastighet följs upp och analyseras månadsvis, åtgärder sätts in vid behov.

Utveckling och underhåll

För att kunna erbjuda attraktiva och trygga bostäder behöver Bolaget sköta och ta hand om fastigheterna. Det görs på olika sätt och genom olika åtgärder. Under räkenskapsåret har Bolaget totalt investerat cirka 506 Mkr i underhåll av Bolagets lägenheter, både Willhemlyft och övrigt lägenhetsunderhåll. Willhemlyft är Willhems renoveringskoncept som innebär att Bolaget renoverar en del av lägenheterna till en ny och modern standard. Ungefär en femtedel av lägenheterna som blir tomma renoveras enligt konceptet. Övrigt lägenhetsunderhåll görs löpande under hela året.

HÅLLBARHET

Att medverka till en hållbar utveckling, såväl miljömässigt som ekonomiskt och socialt, är en viktig fråga för hela Bolagets verksamhet. Samhällets krav enligt lagar och förordningar är minimikrav. Willhems mål är att kontinuerligt utveckla hållbarhetsarbetet. Bostadsbranschen står för en betydande del av samhällets totala miljöpåverkan, varför det är prioriterat att arbeta för ökad hållbarhet utifrån flera perspektiv. Energieffektivisering av Willhems fastigheter har störst påverkan på klimatet och är därför ett prioriterat område. Det långsiktiga målet är att den genomsnittliga inköpta energin ska vara högst 92 kWh/kvm per år. Under räkenskapsåret 2019 har åtgärder för att minska energianvändningen genomförts, såsom byte till LED-belysning, installation av bergvärmeanläggningar och andra typer av energibesparingsprojekt. Willhem har fortsatt arbetet med att installera rumsgivare. Målet är att samtliga lägenheter ska ha rumsgivare installerat 2020. Tillsammans med uppkopplade undercentraler

möjliggör rumsgivarna optimal styrning av uppvärmningen i fastigheterna, samtidigt som ett gott inneklimat kan säkerställas.

I Willhems nyproduktion är hållbarhet ett ledord. Hela processen, från planering, projektering och byggande till fastigheternas användning och rivning genomsyras av miljöanpassning. Bland detta märks tekniska lösningar och metoder som är resurssnåla, förnybara eller återvinningsbara. Valda material och utföranden ska möta Willhems krav gällande låg energianvändning, låg miljöbelastning och låga kostnader. Ambitionen i alla nyproduktionsprojekt är att de ska uppföras i enlighet med nivå Miljöbyggnad Silver. Under räkenskapsåret 2019 har Willhem miljöcertifierat två av Bolagets nyproduktioner i egen regi, Råven 18 i Jönköping och Tegnér 5 i Västerås. För Willhem som bostadsbolag är det viktigt att vara en aktiv värd och bidra till trygga boendemiljöer. Det gör Bolaget genom att engageras i olika sociala projekt som bedrivs både i egen regi och tillsammans med andra aktörer. Willhems insatser koncentrerar sig främst på områdena utbildning, arbete och bostäder. Utöver detta har Willhem ett ekonomiskt ansvar att driva verksamheten så att den genererar en god och långsiktig avkastning till pensionssystemet.

GRÖNA OBLIGATIONER

Det Gröna Ramverket etablerades 2018 när de första gröna obligationerna emitterades. Ramverket är ett led i Bolagets finansiella hållbarhetsarbete där medlen ska användas till förvärv och utveckling av energisnåla fastigheter och andra hållbarhetsåtgärder. Vid utgången av 2019 hade Bolaget utestående gröna obligationer till ett värde av 2 100 Mkr (800).

ORGANISATION

Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i tre regioner: Region Syd som innefattar Halmstad, Helsingborg, Linköping och Malmö, Region Väst som utgörs av Borås, Göteborg, Skövde och Trollhättan samt Region Öst som utgörs av Jönköping, Karlstad, Mälardalen (Eskilstuna och Västerås) och Stockholm. Willhems förvaltningsorganisation är uppdelad i tre jämnstora regioner; Region Syd, Väst och Öst. Varje område har en fastighetschef med resultat- och personalansvar som ansvarar för skötseln och hyresgästrelationerna på området. Till fastighetschefens hjälp finns administrativ personal och bovärdar som dagligen ger service till våra hyresgäster. Som stöd för samtliga av Bolagets områdeskontor finns centrala resurser på huvudkontoret: kundavdelning, fastighetsavdelning, HR, IT, kommunikation samt ekonomi och finans. Nyproduktion utgör ett eget och växande affärsområde.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

STYRELSE

Bolagets styrelse består av fem styrelseledamöter, inklusive styrelseordföranden, vilka samtliga är valda fram till årsstämman 2020. Information om varje enskild styrelseledamot listas nedan. Alla styrelseledamöter kan kontaktas via Bolagets huvudkontor, c/o Willhem AB, Box 53137, 400 15 Göteborg.

Fredrik Wirdenius (född 1961) – Styrelseordförande

Styrelseordförande sedan 2020. Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Rådgivare inom fastighetsbranschen.

Övriga betydande uppdrag

Styrelseordförande i HållBo AB. Styrelseledamot i AxFast AB (publ), Scandic Hotels Group AB (publ), Kungsleden AB (publ) och 3E Property AB.

Tidigare befattningar (urval)

VD i Vasakronan AB 2008 – 2019. Flera olika chefsbefattningar inom Skanska-koncernen.

Lena Larsson Daag (född 1957) – Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2011. Jur. kand. Uppsala Universitet 1983.

Övriga betydande uppdrag

Inga.

Tidigare befattningar (urval)

VD Bostadsförmedlingen i Stockholm AB; VD Stockholm Stads Utrednings- och Statistikkontor AB; Chef för VD-staben AB Familjebostäder

Johan Temse (född 1973) – Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2019. Ansvarig Reala Investeringar Första AP-fonden. Civilingenjör, KTH Stockholm 1998.

Övriga betydande uppdrag

Styrelseledamot Vasakronan AB; Cityhold AB; Aros Bostadsutveckling AB; Secore AB; Agore; Urbanea Fastigheter AB; Ellevio AB; Polhem Infra AB; First Australia Farmland

Tidigare befattningar (urval)

Aberdeen Asset Management, Standard & Poor's, DTZ.

Christel Armstrong Darvik (född 1953) – Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2019. Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola 1977.

Övriga betydande uppdrag

Vice ordf. Stiftelsen Chalmers Tekniska Högskola; Styrelseledamot Chalmersfastigheter AB; Stiftelsen Svenska Mässan Gothia Towers; Sjöräddningssällskapet; Stiftelsen Ungt Ledarskap.

Tidigare befattningar (urval)

Koncernchef Stena Fastigheter AB; VD Fastighets AB Tornet.

Daniel Gorosch (född 1971) – Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2020. Handelshögskolan i Stockholm 1995.

Övriga betydande uppdrag

Styrelseledamot AMF Fastigheter AB.

Tidigare befattningar (urval)

VD för SBF Bostad. VD på JLL Sverige samt olika befattningar hos GE Capital Real Estate, H&Q samt Alfred Berg.

KONCERNLEDNING

Information om medlemmarna i Bolagets koncernledning listas nedan.

Mikael Granath (född 1957) – VD

MBA, Handelshögskolan Göteborg 1980.

Övriga betydande uppdrag

Styrelseledamot Aspelin Ramm Fastigheter AB; Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation.

Tidigare befattningar (urval)

VD, Din Bostad Sverige AB; VD, Graflunds Invest AB; VD, Halmstads Fastighets AB.

Peter Malmén (född 1971) – Finansdirektör och vice VD

Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet 2002; Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola 1995.

Övriga betydande uppdrag

Inga.

Tidigare befattningar (urval)

Transaktionschef Stena Fastigheter AB; Analyschef Göteborg & Malmö Newsec Analys AB; Controller och tf. Ekonomichef Styrud AB; Projektledare Sweco Projektledning AB.

Heidi Bladh (född 1972) – Ekonomidirektör

MBA, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet 2002.

Övriga betydande uppdrag

Inga.

Tidigare befattningar (urval)

Redovisningschef, Fastighets AB Balder; Redovisningschef, Din Bostad I Sverige AB.

Anna Flood (född 1969) – HR-chef

Linjen för Personal och arbetslivsfrågor, Göteborgs Universitet 1996.

Övriga betydande uppdrag

Inga.

Tidigare befattningar (urval)

Flood Management AB; HR interim; HR chef Ale kommun; HR chef FlexLink Sweden.

Madeleine Wetterström (född 1966) – Kommunikations- och marknadschef

Poppius journalistiska (2004), Informatörinjen Högskolan i Jönköping (1992)

Övriga betydande uppdrag

Inga.

Tidigare befattningar (urval)

Webbredaktör/kommunikatör Willhem AB; Chefredaktör HSB Riksförbund; Kommunikatör HSB Göteborg.

Peter Lundstedt (född 1957) – Fastighetsdirektör, Region Syd

Försvarshögskolan 1994.

Övriga betydande uppdrag

Inga

Tidigare befattningar (urval)

T.f VD; Marknadschef; Distriktschef Familjebostäder i Göteborg; Stabschef Älvsborgs Amfibieregemente.

Stefan Astbury (född 1970) – t.f. IT- och digitaliseringschef

BSc. Business IT, University of Central Lancashire UK 1992.

Övriga betydande uppdrag

Inga.

Tidigare befattningar (urval)

IT-chef APM Terminals Green Carrier AB; CIO Nilsson Group AB; IT Project management office SKF; tf chef IT Change management.

Rikard Norström (född 1978) – Nyproduktionschef

BSC byggnadsteknik, Mälardalens Högskola 2002.

Övriga betydande uppdrag

Inga

Tidigare befattningar (urval)

Byggchef i Bolaget; Fastighetsutvecklare i Bolaget; Projektledare Rotpartner Sverige AB.

ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSEN OCH KONCERNLEDNINGEN

Vissa medlemmar i koncernledningen har finansiella intressen i Bolaget i form av aktieinnehav.

Utöver ovanstående föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra plikter.

REVISOR

Vid Bolagets årsstämma i maj 2019 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisionsbyrå, med Bengt Kron (född 1965) som huvudansvarig revisor samt Ulrika Ramsvik (född 1973) som medpåskrivande revisor. Bengt Kron och Ulrika Ramsvik är auktoriserade revisorer och medlemmar i FAR och kan nås på följande adress: C/o PwC, Skånegatan 1, 405 32 Göteborg. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har varit Bolagets revisor under hela perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen i Grundprospektet.

ÖVERSIKT AV HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

FINANSIELL ÖVERSIKT AVSEENDE RÄKENSKAPSÅREN 2019 OCH 2018 SAMT DELÅRSPERIODEN 1 JANUARI–31 MARS 2020

Den historiska finansiella informationen som omfattas av Grundprospektet består av Bolagets reviderade koncernredovisningar för räkenskapsåren 1 januari–31 december 2019 och 1 januari–31 december 2018. Därutöver omfattas även Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2020 som dock inte har varit föremål för revision eller översiktlig granskning.

Bolagets finansiella information avseende räkenskapsåren 2019 och 2018 har reviderats av Bolagets revisor. Revisionsberättelserna för respektive räkenskapsår är en del av Grundprospektet och följer standardutformningen utan några anmärkningar. Utöver revisionen av räkenskapsåren 2019 och 2018 har inga andra delar av Grundprospektet granskats av Bolagets revisor.

Bolagets koncernredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2018 är upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS, utgivna av International Accounting Standards Board, IASB, såsom de antagits av Europeiska Unionen. Därtill är koncernredovisningarna upprättade i enlighet med IAS 1 Utformning av finansiella rapporter samt i enlighet med årsredovisningslagen. Vidare har RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats, utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 31 mars 2020 är för Koncernen utformad i enlighet IFRS och IAS 34.

Samtliga ovanstående finansiella rapporter har i Grundprospektet införlivats genom hänvisning, se avsnittet *"Handlingar införlivade genom hänvisning"*. Samtliga finansiella rapporter som omfattas av Grundprospektet finns att tillgå på Willhems webbplats, <https://www.willhem.se/Om-Willhem/finansiell-information/>.

VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR OCH INFORMATION OM TENDENSER

Väsentliga negativa förändringar i Koncernens framtidsutsikter sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes

I början av 2020 har hela världen påverkats av en pandemi där viruset Covid-19 spridit sig. Pandemin kommer att få stor påverkan på världsekonomin och samhället. Det är i dagsläget svårt att förutse alla konsekvenser. Willhems huvudsakliga verksamhet är uthyrning av bostäder vilket innebär att exponeringen mot särskilt utsatta branscher bedöms vara låg. Det tillsammans med Willhems finansiella styrka gör att Bolaget bedömer att pandemin får en begränsad påverkan på Koncernen.

Betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat sedan den 31 mars 2020

Inga betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat har inträffat sedan den 31 mars 2020.

Betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning sedan den 31 mars 2020

Inga betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning har inträffat sedan den 31 mars 2020.

Väsentliga förändringar som nyligen inträffat som kan påverka bedömningen av Koncernens solvens

Inga väsentliga förändringar har nyligen inträffat, specifikt för Koncernen, som kan ha en väsentlig inverkan på bedömningen av Bolagets solvens.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

BOLAGSINFORMATION

Willhem AB (publ), med organisationsnummer 556797-1295, är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige, och registrerades hos Bolagetsverket, den 14 december 2009. Bolagets firma är Willhem AB (publ) och dess verksamhet regleras av bland annat aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets handelsbeteckning är Willhem och har sitt säte i Stockholm och sitt huvudkontor i Göteborg med adress c/o Willhem AB, Box 53137, 400 15 Göteborg, telefonnummer 031-788 70 00. Bolagets besöksadress är Vasagatan 45, 411 37 Göteborg. Bolagets LEI-nummer är 549300ZMAAKJQKWNSF23.

KONCERNSTRUKTUR

Willhem AB (publ), utgör moderbolag i Koncernen som består av ett flertal dotterbolag. Koncernen som per den 31 mars 2020 består av 231 dotterbolag, samtliga finns i Sverige.

Eftersom Willhems verksamhet huvudsakligen bedrivs genom dess dotterbolag är Bolaget beroende av sina dotterbolag för att kunna generera vinst och kassaflöde, samt för att kunna uppfylla sina åtaganden under MTN-programmet.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Willhems största aktieägare är Första AP-fonden som är en av sex AP-fonder i det svenska inkomstpensionssystemet. Första AP-fondens ägarandel av aktierna uppgår till 99,93 procent. Personer i ledningsgruppen äger andelar motsvarande 0,07 procent av aktierna varav VD:s innehav uppgick till 0,05 procent av aktierna. Första AP-fonden har lämnat ett teckningsåtagande om 6 000 MSEK (6 000) avseende hela ramen för företagscertifikat. Teckningsåtagandet gäller till och med juli 2020. Willhem betalar en avgift för åtagandet till Första AP-fonden. Avgiften 2019 uppgick till 18 MSEK (17).

Första AP-fonden har en tydlig ägarstyrning som handlar om hur ägare av ett bolag påverkar bolaget till ett ansvarsfullt företagande. Första AP-fondens ägarstyrningsarbete omfattar tre områden, internationellt kallat ESG vilket står för Environment (miljö), Social (socialt) and Governance (bolagsstyrning). Det finns även en tydlig ägarpolicy och ett ägardirektiv för onoterade fastighetsbolag. Arbetet följs även upp med en årlig ägarstyrningsrapport. Mer information finns att läsa på ap1.se.

VÄSENTLIGA AVTAL

Inga avtal av större betydelse som inte ingår i den löpande verksamheten och som kan leda till att ett företag inom Koncernen tilldelas en rättighet eller åläggs en skyldighet som väsentligt kan påverka Bolagets möjligheter att uppfylla sina förpliktelser gentemot innehavarna av MTN har ingåtts.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

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

KREDITVÄRDERINGSBETYG

Bolaget har för sin långfristiga upplåning erhållit ratingen A- (Stable Outlook) och för sin kortfristiga upplåning erhållit ratingen A-2 från kreditvärderingsinstitutet S&P Global Rating Europe Limited ("S&P"). Ratingen erhöles december 2019.

S&P är etablerade inom EU innan 7 juni 2010 och har registrerats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009 om kreditvärderingsinstitut.

Rating är det betyg en låntagare kan erhålla från ett oberoende kreditbedömningsinstitut på sin förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Denna förmåga kallas också kreditvärdighet. Standard & Poor's är ett av de tre största kreditbedömningsinstituten tillsammans med Moody's och Fitch. En närmare förklaring om innebörden av ett visst kreditvärdighetsbetyg kan erhållas från Standard & Poor's hemsida (<https://www.spglobal.com/ratings/en/>). Ett kreditvärdighetsbetyg

utgör inte en rekommendation om att köpa, sälja eller inneha värdepapper. Det är var och ens skyldighet att inhämta information om aktuell rating då den kan vara föremål för ändring.

Nedanstående tabell anger den kreditbetygsskala som används av S&P för lång upplåning.²

S&P Long-term
AAA
AA+
AA
AA-
A+
A
A-
BBB+
BBB
BBB-
BB+
BB
BB-
B+
B
B-
CCC+
CCC
CCC-
D

Nedanstående tabell anger den kreditbetygsskala som används av S&P för kort upplåning.³

S&P Short-term
A-1
A-2
A-3
B
C
D

EMISSIONSINSTITUTEN

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

² För mer information om rating se webbplats: <https://www.spglobal.com/ratings/en/>

³ För mer information om rating se webbplats: <https://www.spglobal.com/ratings/en/>

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Nedan handlingar som tidigare offentliggjorts ska läsas som en del av Grundprospektet. Handlingarna innehåller finansiell information avseende räkenskapsåren 2019 och 2018 tillsammans med Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari - 31 mars 2020, vilka samtliga är införlivade i Grundprospektet via hänvisning.

Den information som inte införlivas nedan är antingen inte relevanta för investerarna eller återfinns på annan plats i Grundprospektet. Handlingar som har införlivats genom hänvisning finns att tillgå på Bolagets webbplats <https://www.willhem.se/Om-Willhem/finansiell-information/> eller kan erhållas från Bolaget i pappersformat.

DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI – 31 MARS 2020

- Koncernens resultaträkning, s. 6
- Koncernens balansräkning, s. 8
- Koncernens rapport över förändring av eget kapital, s. 13
- Koncernens rapport över kassaflöden, s. 14

Delårsrapporten för perioden 1 januari - 31 mars 2020 återfinns på följande länk:

<https://www.willhem.se/globalassets/finansiella-rapporter/willhem-delarsrapport-q1-2020.pdf>

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2019

- Koncernens rapport över totalresultatet, s. 66
- Koncernens rapport över finansiell ställning, s. 68
- Koncernens rapport över förändring av eget kapital, s. 70
- Koncernens rapport över kassaflöden, s. 71
- Noter, s. 72-88
- Revisionsberättelse, s. 103-105

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 återfinns på följande länk: <https://www.e-magin.se/paper/j150f8qv/paper/1#/paper/j150f8qv/104>

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2018

- Koncernens rapport över totalresultatet, s. 48
- Koncernens rapport över finansiell ställning, s. 50
- Koncernens rapport över förändring av eget kapital, s. 52
- Koncernens rapport över kassaflöden, s. 53
- Noter, s. 54-80
- Revisionsberättelse, s. 98-100

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 återfinns på följande länk: <https://www.e-magin.se/paper/34pnfc5z/paper/1#/paper/34pnfc5z/1>

LEGAL INFORMATION AVSEENDE GRUNDPROSPEKTET

GODKÄNNANDE AV GRUNDPROSPEKTET

Grundprospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Finansinspektionen godkänner Grundprospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Grundprospektet. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

GRUNDPROSPEKTETS GILTIGHETSTID

Grundprospektet är giltigt under en period av tolv månader under förutsättning att Grundprospektet kompletteras med tillägg till Grundprospektet, i enlighet med artikel 23.1 i Prospektförordningen, under dess giltighetstid. Skyldigheteten att upprätta tillägg inträffar vid varje ny omständighet av betydelse, sakfel eller väsentlig felaktighet som kan påverka bedömningen av MTN, och som inträffar under Grundprospektets giltighetstid.

FÖRSÄKRAN AVSEENDE GRUNDPROSPEKTET

Willhem AB (publ) (organisationsnummer 556797-1295) med säte i Göteborg, Sverige, ansvarar i den omfattning som följer av lag för Grundprospektets innehåll och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt Bolaget känner till, överensstämmer med sakförhållandena och att ingen uppgift har utelämnats som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd.

I den omfattning som följer av lag ansvarar styrelsen i Bolaget för innehållet i Grundprospektet och såvitt styrelsen känner till överensstämmer den information som lämnas i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle påverka dess innebörd har utelämnats.

Som del av Grundprospektet ingår även de handlingar som refereras till genom hänvisning vilka återfinns under avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*". Utöver detta ska övriga tilläggsprospekt som Willhem kan komma att göra samt Slutliga Villkor för genomförd emission läsas som en del av Grundprospektet.

TILLGÄNGLIGA HANDLINGAR

Kopior av följande handlingar kan nås på Bolagets webbplats, <https://www.willhem.se/Om-Willhem/finansiell-information/>, under hela Grundprospektets giltighetstid.

- Bolagsordning och registreringsbevis för Bolaget;
- Grundprospektet.

ÖVRIG INFORMATION

För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospektet, i pappersformat eller elektroniskt, hänvisas till Bolagets hemsida, <https://www.willhem.se/Om-Willhem/finansiell-information/> eller emissionsinstitutet. Grundprospektet hålls även tillgängligt på Finansinspektionens hemsida, fi.se samt European Securities and Markets Authority:s hemsida, esma.europa.eu. Slutliga Villkor för MTN som är upptagna till handel på reglerad marknad offentliggörs på Bolagets hemsida.

Hänvisningar till webbplatser

Läsare av Grundprospektet ska observera att informationen på Bolagets webbplats, <https://www.willhem.se/Om-Willhem/finansiell-information/> eller motsvarande länkar som refererar till hela eller delar av Bolagets webbplats, inte ingår i Grundprospektet såvida inte denna information införlivas i Grundprospektet genom hänvisning, se avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*". Information på Bolagets eller tredje parts webbplats har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

ADRESSER

BOLAGET

Willhem AB (publ)

Box 53137
400 15 Göteborg
031 788 70 00
www.willhem.se

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Baker McKenzie

Vasagatan 7
101 23 Stockholm
www.bakermckenzie.com

KONTOFÖRANDE INSTITUT

Euroclear Sweden AB

Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm
08-402 90 00

www.euroclear.eu

Verdipapirscentralen ASA

Fred. Olsens gate 1
Postboks 1174 Sentrum,
0107 Oslo
+47 22 63 53 00
www.vps.no

LEDARBANK

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)
Kungsträdgårdsgatan 8
106 40 Stockholm
08-506 232 09
www.seb.se

EMISSIONSINSTITUT

För köp och försäljning kontakta:

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Large Corporate & Financial Institutions
Kungsträdgårdsgatan 8
106 40 Stockholm

Stockholm 08-506 232 19
08-506 232 20
08-506 230 61

www.seb.se

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Handelsbanken Capital Markets
Blasieholmstorg 11
106 70 Stockholm

Capital Markets 08-463 46 09
Stockholm 08-463 46 50
Göteborg 031-774 80 00
Malmö 040-24 56 00
Gävle 026-17 20 80
Linköping 013-28 91 60
Regionbanken Stockholm 08-701 10 00
Umeå 090-15 45 80

www.handelsbanken.se

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial

Norrmalmstorg 1, Box 7523
103 92 Stockholm
Stockholm 08-568 80 77
Köpenhamn +45(0)45 14 32 46

www.danskebank.se

Swedbank AB (publ)

Large Corporates & Institutions
Malmskillnadsgatan 23
105 34 Stockholm

MTN-Desk 08-700 99 85
Stockholm 08-700 99 98
Göteborg 031-739 78 20
Malmö 040-24 22 99

www.swedbank.se