



Willhem AB (publ)

MTN-program

31 maj 2016

Ledarbank:

SEB

Emissionsinstitut:

Handelsbanken Capital Markets

Danske Bank

SEB

Viktig information

Med anledning av Willhem AB:s (publ) (organisationsnummer 556797-1295) ("**Bolaget**" eller "**Willhem**"), program för utgivning av obligationer ("**MTN**") har Bolaget upprättat detta grundprospekt ("**Grundprospektet**").

Grundprospektet har upprättats i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument ("**LHF**"), Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG och EU-kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 i deras nuvarande lydelse. Grundprospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § LHF. Godkännande och registrering innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Grundprospektet är korrekta eller fullständiga.

Svensk lag är tillämplig på Grundprospektet och tvist rörande eller hänförlig till detta Grundprospekt ska avgöras enligt svensk rätt och av svensk domstol exklusivt. Grundprospektet ska läsas tillsammans med de dokument som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning (se "Information om Willhem – Dokument införlivade genom hänvisning") och eventuella tillägg till Grundprospektet.

Grundprospektet innehåller information från tredje man. Sådan information har återgivits korrekt och, såvitt styrelsen känner till, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Förutom vad som framgår av revisorns revisionsberättelser samt granskningsrapport vilka har införlivats i detta Grundprospekt genom hänvisning, eller annars uttryckligen anges, har ingen information i detta Grundprospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Siffrorna i detta Grundprospekt har i vissa fall avrundats varför vissa tabeller inte alltid summerar korrekt.

Detta Grundprospekt utgör inte ett erbjudande i någon jurisdiktion för att förvärva MTN och 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 detta dokument 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 är daterat den 31 maj 2016. Distribution av detta Grundprospekt innebär inte att Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella tillstånd har varit oförändrade sedan detta datum. Efter dagen för Grundprospektet tar Bolaget inte på sig någon skyldighet att rätta eller uppdatera Grundprospektet, med undantag för vad som följer av lag.

Framåtriktade uttalanden

Grundprospektet kan innehålla vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är alla uttalanden som inte hänför sig till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden och åsikter som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "antar", "förutser", "avser", "kan", "kommer", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "är av uppfattningen", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "prognostiserar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck som är ägnade att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Sådana framåtriktade uttalanden är baserade på styrelsens och ledningens kännedom om nuvarande förhållanden avseende Bolaget, marknadsförhållanden samt i övrigt rådande omvärldsfaktorer eller annan information som finns tillgänglig för Bolaget. Vidare är sådana framåtriktade uttalanden föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena eller från historiska resultat. Investerare uppmanas att noggrant läsa Grundprospektet i sin helhet, särskilt avsnittet "Riskfaktorer". Varje investerare bör konsultera sin egen rådgivare innan denne investerar i MTN.

Innehållsförteckning

Definitioner	4
Riskfaktorer	5
Bolagsspecifika risker	5
Värdepappersspecifika risker	7
Ansvarsförsäkran	10
Beskrivning av Willhems MTN-program.....	11
Produktbeskrivning	13
Räntekonstruktioner	13
Allmänna villkor för Willhems MTN-program.....	15
Mall för slutliga villkor	33
Information om Willhem	38
Bolagsbeskrivning	38
Huvudsaklig verksamhet.....	38
Legal organisations- och ägarstruktur	39
Väsentliga förändringar och information om tendenser	40
Styrelse	40
Ledning	42
Övrig information om styrelse och ledning.....	43
Revisor	43
Väsentliga avtal	43
Rättsliga förfaranden	43
Kreditvärdighetsbetyg.....	44
Handlingar tillgängliga för inspektion	45
Dokument införlivade genom hänvisning	45
Historisk finansiell information	46
Adresser.....	48

Definitioner

Administrerande Institut	är, enligt Slutliga Villkor, (i) 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 (ii) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.
Allmänna Villkor	är de allmänna villkor som upprättats för Lån som Willhem emitterar på den svenska kapitalmarknaden under ett program genom att utge MTN med en löptid om lägst ett år.
Emissionsinstitut	är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) (" SEB "), Svenska Handelsbanken AB (publ) (" Handelsbanken ") och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial (" Danske Bank ") samt varje annat emissionsinstitut som ansluter sig till MTN-programmet, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.
Euroclear Sweden	är Euroclear Sweden AB, ett privat aktiebolag med organisationsnummer 556112-8074.
Fordringshavare	är den som är antecknad på ett VP-konto hos Euroclear Sweden som direktregistrerad ägare eller förvaltare av MTN.
ISIN-kod	är det från Euroclear Sweden erhållna, internationella numret för värdepappersidentifiering (Eng. <i>International Securities Identification Number</i>)
Koncern	är den koncern i vilken Bolaget är moderbolag (varvid med begreppen koncern och moderbolag avses vad som anges i aktiebolagslag (2005:551)).
Lån	är varje lån av viss serie, omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under MTN-programmet.
Lånevillkor	är, för visst Lån, de Allmänna Villkoren samt de Slutliga Villkoren för sådant Lån.
Nasdaq Stockholm	betyder NASDAQ Stockholm AB, ett aktiebolag med organisationsnummer 556420-8394.
MTN	står för Medium Term Notes och är en ensidig skuldförbindelse registrerad enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och utgör del av Lånet som utgivits av Bolaget under MTN-programmet.
MTN-program	är Bolagets program för MTN.
Slutliga Villkor	är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån under MTN-programmet i enlighet med mall för slutliga villkor.
Utgivande Institut	är, enligt Slutliga Villkor, ett eller flera Emissionsinstitut varigenom Lån har utgivits.
VP-konto	är det värdepapperskonto hos Euroclear Sweden enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregisterat i en förvaltares namn.

Risikfaktorer

Det finns en risk att ett antal faktorer kan påverka Bolaget liksom de MTN som ges ut inom ramen för MTN-programmet. Risker finns beträffande både sådana förhållanden som har anknytning till Bolaget liksom de MTN som ges ut under MTN-programmet. Nedan lämnas en redogörelse för de riskfaktorer som Willhem bedömer vara av särskild betydelse för Bolagets verksamhet eller MTN. Utöver vad som beskrivs nedan kan dock andra faktorer utgöra risker vid betalning av ränta, kapital eller andra belopp avseende MTN och samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte förutses eller beskrivas i detalj, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i Grundprospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Varje investerare bör ta del av hela Grundprospektet, Allmänna Villkor samt Slutliga Villkor och göra en egen riskbedömning inför beslut om placering av MTN.

Bolagsspecifika risker

Värdeförändring

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 sjunka pga. 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 Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastighetsintäkter 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. Bolagets kostnader för att förvalta fastighetsbeståndet (drift- och underhållskostnader) är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige. Framför allt gäller detta kostnader för el och värme. En minskning av hyresintäkterna och/eller en ökning av drifts- och underhållskostnaderna kan ha negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Investeringar och underhåll

De renoveringsprojekt, liksom de tillbyggnads- och nybyggnadsprojekt, som Bolaget bedriver från tid till annan är förknippat med risker och kan fördyras och på grund av att det slutgiltiga projektvärdet av olika skäl kan understiga investerat kapital. Nödvändiga renoveringsprojekt kan också innebära en risk om de inte kan resultera i proportionerliga hyreshöjningar, t.ex. för att hyreslagen inte tillåter detta eller för att framtida hyresgäster saknar betalningsvilja. Om nybyggnationer eller renovering av existerande fastigheter visar sig bli mindre lönsamma än planerat, kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Transaktioner

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, med ökade kostnader som resultat, kan Bolagets likviditet och resultat påverkas negativt.

Förändrad konkurrenssituation

Bolaget verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Utifall konkurrenter utökar eller höjer kvalitén på utbudet av lokaler och bostäder som konkurrerar om hyresgäster med de bostäder och lokaler som Bolaget hyr ut kan Bolaget tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till den nya konkurrenssituationen, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Organisatorisk risk

Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning. Det finns även en risk att Bolaget över tid inte lyckas rekrytera ny kvalificerad personal i den utsträckning som Bolaget behöver eller önskar. Sådana förändringar i organisationen skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet.

Anseenderisk

Willhems goda anseende är av betydelse för Bolagets verksamhet. Bolagets intjäningspotential är baserad på att kunder, leverantörer och samarbetspartners associerar Willhem med positiva värden. Om, till exempel, Bolaget skulle drabbas av negativ publicitet (oavsett om den är korrekt eller inte) genom att Bolaget eller någon i organisationen agerar, eller påstås ha agerat, på ett sätt som anses vara olämpligt, finns det en risk att Bolagets anseende skadas. Om Bolagets anseende skadas finns det en risk att Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

Miljörisk

Om en fastighet upptäcks vara förorenad är det enligt miljöbalken den som har bedrivit en verksamhet som bidragit till miljöförorening som har det primära ansvaret för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan identifieras eller bekosta efterbehandling av förorenad fastighet kan den som äger fastigheten, under vissa förutsättningar, bli subsidiärt ansvarig. Krav kan riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområde eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Väsentliga kostnader för Bolaget kan innebära att Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

Risker till följd av lagändringar och myndighetsbeslut

Bolaget är i sin verksamhet exponerad mot risker förknippade med ändrad lagstiftning angående fastighetskatt, ränteavdragsregler, annan beskattningslagstiftning, samt ändrad lagstiftning angående drift av bostäder, etc. Sådana förändringar av lag, förordning, myndigheters föreskrifter m.m. kan leda till ökade kostnader och restriktioner för Bolaget och det finns en risk att det Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

Ränterisk

Bolaget är genom sin skuldsättning utsatt för ränterisk. Om marknadsräntorna ökar kommer Bolagets räntekostnader att öka och Bolagets finansiella ställning och resultat kan påverkas negativt.

Refinansieringsrisk

Bolaget är genom sin tidsbegränsade skuldsättning utsatt för refinansieringsrisk när skulder förfaller till betalning. Faktorer specifika för Bolaget eller för marknaden i stort kan leda till att Bolaget inte kan förnya sina skulder när de förfaller alternativt till att Bolaget bara kan förnya sina skulder till väsentligt högre kostnader. Om Bolaget inte kan förnya sina skulder eller på annat sätt återbetala skuld i tid eller om Bolagets skulder förnyas till väsentligt högre kostnader kan Bolagets finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

Motpartsrisk

Bolaget ingår från tid till annan i finansiella kontrakt, främst räntederivat. I samband med detta uppstår en motpartsrisk för Bolaget eftersom motpartens förmåga att uppfylla sina åtaganden i det finansiella kontraktet kan försämrats och Bolagets finansiella ställning och resultat kan påverkas negativt.

Låneavtalsrisk

I de låneavtal som reglerar Bolagets bankupplåning finns villkor avseende räntetäckningsgrad, belåningsgrad, m.m. Om Bolaget inte uppfyller de villkor som anges i låneavtalen finns det risk för att de sägs upp vilket kan leda till ökade kostnader för Bolaget om man inte lyckas finna alternativ finansiering på motsvarande villkor och Bolagets finansiella ställning och resultat kan påverkas negativt.

Twist

Det finns en risk att Bolaget eller Koncernen kan bli inblandat i tvister i framtiden. En utgång av en twist kan leda till stora kostnader för Willhem vilket kan innebära en negativ effekt på Willhems verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdepappersspecifika risker

Kreditrisk

En investerare i MTN måste bedöma kreditrisken på Bolaget och MTN. Om utsikterna för Koncernen skulle försämrats finns det risk att Bolaget inte kan fullfölja sina betalningsförpliktelser under MTN. Försämrade utsikter för Koncernen kan även leda till en nedgång i marknadsvärdet för MTN.

Marknadsrisk och löptidsrisk förknippad med utgivna MTN

Värdet av en MTN är beroende av rådande marknadsräntor och valutakurser. Med marknadsrisk menas risken för att förändringar av marknadsräntor eller valutakurser negativt påverkar värdet på aktuella MTN. Marknadsrisken kan variera mellan olika slag av MTN beroende på deras räntestruktur.

Marknadsrisken vid en investering i en MTN ökar ju längre löptiden är eftersom det är svårare att överblicka vid lång löptid än vid kort löptid hur marknadsräntor eller valutakurser kommer att utvecklas. Marknadsrisken ökar även vid längre löptid eftersom fluktuationen i priset blir större för en MTN med lång löptid än för en MTN med kort löptid.

Förändringar i marknadsräntor eller valutakurser kan få en negativ inverkan, särskilt för MTN med lång löptid, på marknadsvärdet på aktuella MTN.

MTN med rörlig ränta

Investeringar i MTN med rörlig ränta kan vara utsatta för snabba och stora ränteförändringar. Risk föreligger att Räntebasen faller till en lägre nivå under MTN:s löptid varpå den rörliga räntan som betalas på Lånet blir lägre. Om räntebasen är negativ innebär det även att räntebasmarginalen minskar.

MTN med fast ränta

Investeringar i MTN med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet hos MTN kan påverkas negativt vid förändringar i marknadsräntorna. För MTN som löper med fast ränta innebär generellt en höjning av den allmänna räntenivån att MTN kan minska i värde. Generellt gäller att längre löptid på värdepappren innebär högre risk.

MTN kopplade till realränta

Vid investeringar i MTN med realränta är avkastningen, och ibland också återbetalningen av nominellt belopp, beroende av relevant index. Värdet på en MTN med realränta kommer att påverkas av förändringar i relevant index. Detta kan ske både under löptiden och på förfallodagen. Fordringshavares rätt till avkastning försämrats därmed om relevant index utvecklas negativt.

MTN med kopplad Nollkupong

Generellt gäller att ju längre återstående löptid på värdepapper med nollkupongkonstruktion, desto högre kursvolatilitet i jämförelse med andra räntebärande värdepapper med jämförbara löptider. Marknadsvärdet för värdepapper som utges till över- eller underkurs i förhållande till dess kapitalbelopp tenderar att fluktuera mer vid allmänna förändringar i ränteläget än värdepapper som emitteras till kapitalbeloppet. Det finns således en risk för att värdet på MTN kan sjunka plötsligt och snabbt.

Värdepapper 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 Koncernföretag

Bolaget är beroende av övriga Koncernföretag för att kunna erlagga betalning under MTN. För att Bolaget ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det därför att Koncernföretag har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Bolaget. MTN kommer inte att vara säkerställda och Koncernföretag kommer inte att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN. Koncernföretag kommer att ha skulder till andra borgenärer. Om Koncernföretag 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 Koncernföretag, har rätt till utdelning av eventuella resterande medel vilket kan medföra att Fordringshavare inte får betalt för sina fordringar.

Risk avseende fordringshavarmöte samt justering och ändrade villkor

Under avsnitt 12 i Allmänna Villkor anges att Bolaget, Emissionsinstitut och Fordringshavare till MTN under vissa förutsättningar kan kalla till Fordringshavarmöte. Vid Fordringshavarmöten har innehavare av MTN rösträtt i förhållande till de MTN de innehar. Fordringshavarmötet kan med bindande verkan för samtliga Fordringshavare fatta beslut som påverkar Fordringshavarens rättigheter under utgivna MTN.

Beslut som fattats på ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande eller representerade vid Fordringshavarmötet och oberoende av hur, eller om, de har röstat på Fordringshavarmötet. Beslut kan fattas av majoriteten mot minoritetens vilja.

Ägare av en majoritet av aktuella MTN kan i framtiden ha en uppfattning om vad som bäst gynnar Bolaget som väsentligt avviker från uppfattningen hos övriga innehavare av aktuella MTN. Om ägare av en majoritet av aktuella MTN i framtiden har en uppfattning som skiljer sig från övriga investerare om vad som bäst gynnar Bolaget kan det resultera i att övriga investerare blir tvingade att acceptera förändringar i villkoren för aktuella MTN, trots att de röstar mot sådana förändringar, eller inte deltar eller röstar alls, vid Fordringshavarmötet.

Andrahandsmarknad och likviditet

Även om en MTN är upptagen till handel vid reglerad marknad eller annan handelsplats uppstår normalt ingen betydande handel med aktuell MTN. 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.

Clearing och avveckling i Euroclear Swedens system

Bolagets MTN är anslutna, och kommer fortsättningsvis att vara anslutna, till det kontobaserade systemet hos Euroclear Sweden, varför inga fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i Euroclear Swedens system liksom utbetalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Innehavare av MTN måste förlita sig på ovan nämnda system för att få betalning avseende aktuell MTN.

Byte av valuta

Om en viss valuta vari värdepapper är denominerat upphör att vara gällande valuta före återbetalningsdag för en MTN, kan detta få negativa effekter för innehavare av sådana MTN. Om detta sker kommer alla belopp ursprungligen denominerade i valutan som upphört att gälla att erläggas i motvärdet av en annan valuta. Det kan innebära att det kan bli tillåtet eller krävas enligt lag att utestående MTN ska konverteras till den nya valutan och att ytterligare andra åtgärder ska vidtas avseende sådana MTN.

Valutarisk och valutarestriktioner

Bolaget erlägger som regel nominellt belopp och avkastning på en MTN i SEK. 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.

Regering och myndigheter kan införa valutakontroller eller valutaregleringar som får effekt på valutakursen. Resultatet av detta kan innebära att innehavare av MTN erhåller lägre avkastning, slutlikvid eller nominellt belopp än förväntat.

Emissionsinstitut

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 att intressekonflikter finns eller kommer att uppstå i framtiden.

Kreditvärdering kanske inte avspeglar alla risker

Ett eller flera kreditvärderingsinstitut kan sätta betyg på Lån utgivet under MTN-programmet. Det finns en risk att detta betyg inte vägt in samtliga risker förenade med placering i Lånet. Ett kreditbetyg är således in 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 rating då den kan vara föremål för förändring.

Ändrad lagstiftning

Villkoren för en MTN baseras på svensk lag. Grundprospektet samt de Allmänna Villkoren är framtagna i enlighet med svensk rätt per datumet för detta Grundprospekt. Risk finns avseende den inverkan som möjliga ändringar av svensk eller utländsk lagstiftning, rörande exempelvis sakrättens område (innefattande lagstiftning rörande skuldebrev och panter), eller ändringar av rätts- eller administrativ praxis, rörande exempelvis sakrätt, kan få efter utgivandet av relevant MTN. Om lagstiftning eller praxis avseende till exempel sakrätt ändras skulle det kunna få negativa effekter för en innehavare av en MTN.

Ansvarsförsäkran

Bolaget ansvarar för innehållet i Grundprospektet. Härmed försäkras att Bolaget vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Information i Grundprospektet som anges komma från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget vet och kan bedöma på grundval av annan information som har offentliggjorts av aktuell tredje part, har inte någon information utelämnats som gör att den återgivna informationen är felaktig eller missvisande. Endast under de förutsättningar och i den omfattning som följer av svensk lag svarar även Bolagets styrelseledamöter för innehållet i Grundprospektet. Härmed försäkras att Bolagets styrelse har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt Styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Beskrivning av Willhems MTN-program

MTN-programmet utgör en ram varunder Bolaget har möjlighet att löpande uppta Lån i kronor eller euro med en löptid om lägst ett (1) år inom ett vid varje tid högsta utestående nominellt belopp om åtta miljarder (8.000.000.000) kronor eller motsvärdet därav i euro. MTN-programmet utgör en del av Willhems generella skuldfinansiering, om ej annat anges i Slutliga Villkor för respektive Lån. MTN 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, www.willhem.se. Slutliga Villkor kan även kostnadsfritt erhållas från Bolaget.

Allmänt

Varje Lån ska representeras av MTN i en valör om minst 1.000.000 kronor respektive 100.000 euro eller hela multiplar därav, alternativt annan högre valör som överenskomms mellan Bolaget och Utgivande Institut och som framgår av aktuella Slutliga Villkor.

Under MTN-programmet kan Bolaget emittera MTN som löper med fast ränta, rörlig ränta, utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion) 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.

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, varför inga fysiska värdepapper ges ut. MTN tilldelas en ISIN-kod som anges i respektive Låns Slutliga Villkor.

Upptagande till handel på reglerad marknad eller annan marknadsplats

Bolaget kan komma att inge ansökan om inregistrering av vissa Lån till Nasdaq Stockholm enligt vad som anges i Slutliga Villkor. Nasdaq Stockholm 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 prospekt, upptagande till handel på reglerad marknad, övrig dokumentation, avgifter till Euroclear Sweden m.m.

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.

Pris och avkastning

Försäljning sker genom att Utgivande Institut erhåller ett emissions- och försäljningsuppdrag av Bolaget. I samband med uppdraget bestäms emissionskursen som kan vara över, under eller motsvara nominellt belopp. Eftersom skuldförbindelser under MTN-programmet kan komma att ges ut löpande under en längre tid är det inte möjligt att ange en enhetlig försäljningskurs eller något annat fast pris för skuldförbindelserna. Köp och försäljning av MTN sker över den marknadsplats som värdepappren i förekommande fall är noterade på. Likvid mot leverans av värdepapper sker genom Utgivande Instituts försorg i Euroclear Swedens system.

Marknadspriset på MTN är rörligt och beror bl.a. på gällande ränta för liknande placeringar med motsvarande löptid. Information om aktuella priser återfinns på Nasdaq Stockholms hemsida www.nasdaqomxnordic.com.

Avkastningen på en MTN är en funktion av det pris till vilken MTN förvärvas, den räntesats som gäller för MTN samt eventuellt courtage eller annan kostnad för förvärv av MTN.

Kreditvärdering

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.

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.

Produktbeskrivning

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 aktuella 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 belöpa används olika dagberäkningsgrunder beroende på vilken räntekonstruktion som används.

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.

Lån med fast ränta

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

Vid Lån med fast ränta erläggs den ränta som upplupit under en Ränteperiod i efterskott på respektive Ränteförfallodag 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 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 Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period.

Räntebasen är den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor. Vanligen avses STIBOR för lån i kronor och EURIBOR för lån i euro.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningdagen 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 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 Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetoden som anges i Slutliga Villkor (se ”Dagberäkning av Ränteperiod” ovan för information om beräkningsmetoder).

Lån utan ränta (s k Nollkupongare)

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

Lån med realränta

Om Lånet är specificerat som Lån med realränta ska Lånet löpa med Inflationsskyddat Räntebelopp från (men exklusive) Lånedatum till (och 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.

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.

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 förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos Euroclear Sweden 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.

Allmänna villkor för Willhems MTN-program

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR LÅN UNDER MTN-PROGRAM

daterade 4 maj 2015

Willhem AB (publ)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Definitioner.....	1
2.	Upptagande av Lån	5
3.	Registrering av MTN	5
4.	Rätt att agera för fordringshavare	5
5.	Betalningar	5
6.	Ränta	6
7.	Dröjsmålsränta	7
8.	Återbetalning och återköp	8
9.	Återköp vid ägarförändring.....	8
10.	Särskilda åtaganden	9
11.	Uppsägning av Lån	10
12.	Fordringshavarmöte	12
13.	Ändring av villkor m.m.....	15
14.	Preskription	15
15.	Meddelanden	15
16.	Begränsning av ansvar m.m.....	16
17.	Tillämplig lag och jurisdiktion.....	16

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 mellan Bolaget och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial om MTN-program ("**MTN-program**") genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Medium Term Notes*.

1. Definitioner

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

"**Administrerande Institut**" är, enligt Slutliga Villkor, (i) 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 (ii) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.

"**Avstämningsdag**" är 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.

"**Bankdag**" är 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.

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

"**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

"**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 samt varje annat emissionsinstitut som av Euroclear Sweden erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i VPC-systemet 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 Ränteperioden;
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden 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 Ränteperioden; 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 Ränteperioden.

”**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 punkt 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 rösttalet 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 kontoföring av finansiella instrument 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 kontoföring av finansiella instrument och utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program.

”**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).

”**Reglerad Marknad**” är en reglerad marknad såsom definierat i lag (2007:528) om värdepappersmarknaden.

”**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 Räntebereäkning**” 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 Ränteperioden;
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som de Svenska Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100.000.000 för den relevanta Ränteperioden; 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 Ränteperioden.

”Svenska Kronor” och ”SEK” är den lagliga valutan i Sverige.

”Svenska 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.

”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-konto” är det värdepapperskonto hos Euroclear Sweden enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument 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.

”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 (www.riksbank.se).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebas marginal, 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 eller Euro 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 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.
- 3.3 Administrerande Institut har rätt att i samband med Fordringshavarmöte erhålla information från Euroclear Sweden om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter enligt punkt 12.

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 Euroclear Sweden som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 5.3 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren under dennes hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen registrerade adress. Skulle Euroclear Sweden 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 Euroclear Swedens försorg så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.

- 5.4 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden på grund av hinder för Euroclear Sweden ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7.2.
- 5.5 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta punkt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget respektive Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive Euroclear Sweden hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

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

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

(b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lånet 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 Ränteperiod fastställs av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period.

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningdagen 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 Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut 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 Ränteförfalldag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetoden som anges i Slutliga Villkor.

(c) Realränta

Om Lånet är specificerat som Lån med realränta ska Lånet löpa med Inflationsskyddat Räntebelopp från (men exklusive) Lånedatum till (och inklusive) Återbetalningsdagen. Inflationsskyddat Räntebelopp består av Räntesatsen (vid fast ränta) respektive Räntebasen och Räntebas 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 Räntebasen och Räntebas 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 Räntebelopp inte bestämmas på Räntebestämningdagen 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 Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska Administrerande Institut beräkna nytt Inflationsskyddat Räntebelopp att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkningen 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.
- 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 Svenska Kronor respektive EURIBOR för MTN utgivna i Euro under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR 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 Euroclear Sweden 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 respektive EURIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR 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 punkt 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 marknads lån

Bolaget ska:

- (a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet, vare sig i form av ansvarsförbindelse eller på annat sätt, för annat Marknads lån 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 Marknads lån som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; samt
- (c) tillse att Koncernföretag vid eget upptagande av Marknads lån 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 Institutets 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 Euroclear Sweden 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 punkterna (c) och (d) 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 enligt punkt 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 åger Emissionsinstitutet 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 Euroclear Sweden 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 punkt 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 Euroclear Sweden 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 punkt 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 avståenden av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt punkt 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 innehas 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 Euroclear Sweden begära ett utdrag från i det av Euroclear Sweden 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 punkt 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 Emissionsinstitutet 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 Emissionsinstitutet. 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 punkt 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 Euroclear Sweden (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 Euroclear Sweden 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 Emissionsinstitutens 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 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 4 maj 2015

Mall för slutliga villkor

MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

Emission av [beskrivning av obligationerna] under Willhem AB (publ) ("Bolaget") svenska MTN-program

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den 4 maj 2015 för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 31 maj 2016 jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för MTN-programmet i enlighet med direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU i den mån implementerat i den relevanta medlemsstaten, benämnt "Prospektdirektivet") ("Grundprospektet") för MTN-programmet. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Detta dokument utgör de Slutliga Villkoren för Lån nr [●] och har utarbetats enligt artikel 5.4 i Prospektdirektivet. Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, dess tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och dess tilläggsprospekt. Grundprospektet samt tilläggsprospekt finns att tillgå på www.willhem.se.

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

ALLMÄNT

1. **Lånenummer:** [●]
 - (i) tranchbenämning: [●]
2. **Nominellt Belopp:**
 - (i) för Lånet: [●]
 - (ii) för tranch 1: [●]
[(följande trancher:)] [●]
3. **Valuta:** [SEK/EUR]
4. **Valör:** [SEK/EUR]
5. **Lånedatum:** [●]
6. **Startdag För Ränteberäkning:** [●]
7. **Likviddag:** [Lånedatum]
[Specificera om annat än Lånedatum]
8. **Återbetalningsdag:** [●]
9. **Räntekonstruktion:** [Fast ränta]
[Rörlig ränta (FRN)]
[Realränta]

10. **Belopp till vilket Lån ska återbetalas vid den slutliga Återbetalningsdagen:** [Nollkupongslån]
100 % av [Nominellt Belopp/[●]]

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

11. **Fast Ränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Räntesats: [●] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[●]]
 - (ii) Ränteperiod: Tiden från den [●] till och med 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
 - (v) Riskfaktorer I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”MTN med fast ränta” i Grundprospektet.
12. **Rörlig Ränta (FRN):** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Räntebas: [●]-månader [STIBOR/EURIBOR]
[Den första kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [●]-månader [STIBOR]/[EURIBOR] och [●]-månader [STIBOR]/[EURIBOR].]
 - (ii) Räntebasmarginal: [+/-][●] %
 - (iii) Räntebestämningdag: [Två] Bankdagar före första dagen i varje Ränteperiod, första gången den [●]
 - (iv) Ränteperiod: Tiden från den [●] till och med 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
 - (vii) Beräkningsombudets namn: [●] [Ej tillämpligt]
 - (viii) Riskfaktorer I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”MTN med rörlig ränta” i Grundprospektet.
13. **Nollkupongslån:** [Tillämpligt][Ej tillämpligt]

(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)

- (i) Villkor för Nollkupongslån: [Specificera]
- (ii) Riskfaktorer I enlighet med riskfaktorn med rubrik ” MTN med kopplad Nollkupong” i Grundprospektet.
- 14. 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 Kapitalbeloppet och dels med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex enligt följande formel:
- $$r \times \text{Kapitalbelopp} \left(\frac{\text{Realränteindex}}{\text{Basindex}} \right)$$
- där r avser [Räntesatsen][Räntebasen plus Räntebasmarginalen].
- Om kvoten mellan Realränteindex och Basindex är mindre än 1 skall den vid beräkning av Inflationsskyddat räntebelopp enligt denna punkt 17 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 15 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: [Ej tillämpligt][●]
- (vii) Slutindex: [Officiellt index för [●]]

- (viii) Återköp: [Ej tillämpligt][●]
- (ix) Ränzteperiod [Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränzteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränzteförfallodag.]
- (x) Ränzteförfallodagar: [Sista dagen i varje Ränzteperiod, den [●], den [●], den [●] och den [●] varje år, första gången den [●] och sista gången den [●]]
[[Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [●], första gången den [●] och sista gången den [●]]
(Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränzteperiod)
- (xi) Dagberäkningsmetod: [Faktisk/360] [30/360]
- (xii) Riskfaktorer I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”MTN kopplade till realränta” i Grundprospektet.

ÖVRIGT

- 15. Upptagande till handel på Reglerad Marknad:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Reglerad Marknad eller annan marknadsplats: Nasdaq Stockholm
- (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel: [●]
- (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: [●]
- (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel: [Specificera/Ej tillämpligt]
- 16. Intressen:** [Specificera/Ej tillämpligt]
(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas)
- 17. Information från tredje man:** [Specificera/Ej tillämpligt]
- 18. Kreditbetyg för Lån:** [Specificera/Ej tillämpligt]
- 19. Datum för beslut till grund för upprättandet av emissionen:** [Infoga datum]

20. Betalnings- och depåombud:

(i) Utgivande Institut: [Specificera]

21. ISIN: SE[●]

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

Göteborg den [●]

WILLHEM AB (publ)

Information om Willhem

Bolagsbeskrivning

Willhem AB (publ), med organisationsnummer 556797-1295, är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 14 december 2009 i Sverige. 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.

Enligt Bolagets bolagsordning är föremålet för Bolagets verksamhet att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet.

Huvudsaklig verksamhet

Affärsidé

Bolaget äger och förvaltar, direkt eller indirekt, 333 fastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige. På rapportdagen den 31 december 2015 uppgick marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna till 18 203 miljoner SEK. Verksamheten präglas av långsiktigt kundfokus. Boendet är en viktig del i människors liv och allt som Bolaget gör syftar till att skapa en tillvaro där det är så enkelt som möjligt att leva och bo.

Bolagets affärsidé är att äga, utveckla, hyra ut och förvalta bostäder på tillväxtorter i Sverige med en service som förenklar livet för hyresgäster. I slutet av 2015 antog Willhem en ny affärsplan som anger hur Bolaget ska styras de närmaste fem åren. Förutom vision och affärsidé inkluderar affärsplanen begreppet *Före och efter Willhem*. Begreppet bygger på fyra fokusområden för verksamheten, vilka är service, fastighetsutveckling, hållbarhet och digitalisering.

Service

Bolagets ambition är att ha en hög servicegrad. Bolaget arbetar kontinuerlig med att utveckla kunderbjudandet och med attityder i organisationen genom att systematiskt leda och följa upp processer vilket stärker den gemensamma värdegrunden. Bolaget utför även årligen kundundersökningar.

Fastighetsutveckling

Genom fastighetsutveckling, främst Willhemlyftet och nyproduktion, vill Bolaget medverka till att utveckla hyresrätten och bostadsbranschen. Willhemlyftet efterfrågas av Bolagets kunder och innebär att Bolaget renoverar utvalda lägenheter till en högre standard, och därmed också högre hyra, i samband med att de sägs upp. Konceptet är under ständig utveckling vad gäller material, inköp och produktion vilket sammantaget leder till god lönsamhet. En tydlig framgångsfaktor är Bolagets effektiva produktionsprocesser. Genom att utveckla nya byggrätter inom befintliga fastigheter skapas möjlighet till lönsam nyproduktion av hyresrätter.

Hållbarhet

Att medverka till en hållbar utveckling, såväl miljömässig som ekonomisk och social, är en integrerad fråga i Bolagets verksamhet. Willhems strävan är att ständigt utveckla Bolagets hållbarhetsarbete.

Bostadsbranschen står för en betydande del av samhällets totala miljöpåverkan, varför det är prioriterat att arbeta för ökad hållbarhet. Energieffektivisering av Bolagets fastigheter har störst påverkan på klimatet och är därför ett prioriterat område. Willhems mål är att halvera energianvändningen från 2011 till 2020.

Digitalisering

Fokuset på digitalisering innebär att Bolaget arbetar för att uppnå en effektiv teknisk infrastruktur och därigenom stödja ett modernt digitaliserat liv som efterfrågas särskilt av nästa generations kunder. Bolaget skapar förutsättningar för ett modernt digitaliserat liv genom att tillhandahålla en bra teknisk infrastruktur. Tjänster utvecklas med hjälp av IT-teknik för att underlätta och förbättra servicen för hyresgäster. Bolaget arbetar kontinuerligt med utvecklingen och frågor inom digitalisering, detta för att stödja utvecklingen av kunderbjudandet.

Organisation

Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i två regioner: Region Nord som innefattar Karlstad, Linköping, Stockholm och Västerås samt Region Syd som utgörs av Borås, Göteborg, Halmstad, Jönköping, Helsingborg och Malmö. Fastighetsförvaltningen är organisatoriskt indelad i tio orter. Avtal har tecknats om att förvärva fler fastigheter i befintliga orter, men även i Skövde och Trollhättan/Lysekil. Verksamheten på varje ort bedrivs, i så stor utsträckning som möjligt, i egen regi. Varje ort har en fastighetschef med resultat- och personalansvar som ansvarar för skötseln och hyresgästrelationerna inom området. Till fastighetschefens hjälp finns administrativ personal och bovärdar som dagligen ger service till Bolagets hyresgäster. Bolagets huvudkontor finns i Göteborg och tillhandahåller funktioner som koncernledning, ekonomi, finans och centrala resurser för fastighetsutveckling.

Legal organisations- och ägarstruktur

Bolaget, Willhem AB (publ), utgör moderbolag i Koncernen som består av ett flertal dotterbolag. Koncernen består av 133 dotterbolag, samtliga finns endast i Sverige.

Willhems största aktieägare är Första AP-fonden. Första AP-fondens ägarandel av aktiekapitalet uppgår till 99,937 procent. Personer i ledningsgruppen äger andelar motsvarande 0,063 procent av aktiekapitalet. 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 www.ap1.se.

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.

Väsentliga förändringar och information om tendenser

Information om tendenser

Inga väsentliga negativa förändringar i Bolagets framtidsutsikter har ägt rum sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.

Väsentliga förändringar i Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden

Inga väsentliga förändringar inträffat vad gäller Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan perioden för den senast offentliggjorda delårsrapporten.

Styrelse

Bolagets styrelse består av sex ledamöter, inklusive ordföranden, vilka samtliga är valda fram till årsstämman 2017. Information om varje enskild styrelseledamot listas nedan. Alla styrelseledamöter kan kontaktas via Bolagets huvudkontor, c/o Willhem AB, Box 53137, 400 15 Göteborg.

Per-Håkan Westin – Ordförande

Född: 1946.

Styrelseledamot sedan 2011.

Utbildning: Civilingenjör, KTH Stockholm 1970.

Andra nuvarande uppdrag

Styrelseordförande i Akka Egendom, Styrelseledamot i Mengus Stockholm 2011 AB, Mengus Holding AB, Mengus Management AB. Ledamot i Advisory Board i Nordic Horizon Capital AB.

Tidigare erfarenhet (urval)

Vd, AP Fastigheter AB; chef, SJ Fastigheter.

Lena Larsson Daag – Ledamot

Född: 1957.

Styrelseledamot sedan 2011.

Utbildning: Jur. kand. Uppsala Universitet 1983.

Andra nuvarande uppdrag

Vd, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Tidigare erfarenhet (urval)

Vd Stockholms stads Utrednings- och Statistikkontor AB; chef för vd-staben i AB Familjebostäder.

Johan Magnusson – Ledamot

Född: 1959.

Styrelseledamot sedan 2011.

Utbildning: Ekonom, Handelshögskolan Stockholm 1984.

Andra nuvarande uppdrag

Vd, Första AP-fonden och styrelseledamot i Vasakronan AB.

Tidigare erfarenhet (urval)

Global Head of Investment Management för SEB; vd för ABB Investment Management.

Siv Malmgren – Ledamot

Född: 1959.

Styrelseledamot sedan 2011.

Utbildning: MBA, Stockholms universitet 2001; fil. kand. Beteendevetenskap, Stockholms universitet 1982.

Andra nuvarande uppdrag

Vd, John Mattson Fastighets AB. Vice ordförande i Fastighetsägarna Stockholm. Ledamot

Handelsbanken – Regionbanken Stockholm

Tidigare erfarenhet (urval)

Utvecklingschef för John Mattson Fastighets AB; konsult för AktivBo.

Simon de Chateau – Ledamot

Född: 1970

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilekonom (MSc) Handelshögskolan i Stockholm

Andra nuvarande uppdrag

Styrelseordförande Alma Property Partners AB, Styrelseledamot AtriumLjungberg AB, Akka Egendom AB, Cormorant Pharmaceutical AB

Tidigare erfarenhet (urval)

VD Sveafastigheter AB, Partner Leimdörfer

Sophia Mattsson-Linnala - Ledamot

Född: 1966

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms Universitet 1989

Andra nuvarande uppdrag

VD Huga Fastigheter AB, Botrygg, Sweden Green Building Council

Tidigare erfarenhet (urval)

VD Botkyrkabyggen; VD Sollentunahem; ekonomi och finanschef SABO

Ledning

Information om medlemmarna i Bolagets koncernledning listas nedan.

Mikael Granath – Vd

Född: 1957.

Utbildning: MBA, Handelshögskolan Göteborg 1980.

Tidigare erfarenhet (urval): Vd, Din Bostad Sverige AB; Vd, Graflunds Invest AB; Vd, Halmstads Fastighets AB.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot, Aspelin Ramm Fastigheter AB; Fastigo AB.

Aktieinnehav i Willhem: 400 000.

Peter Malmén – Finansdirektör

Född 1971

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

Tidigare erfarenheter (urval): Transaktionschef, Stena Fastigheter AB; Analyschef Göteborg och Malmö, Newsec Analys AB; Controller och tf. Ekonomichef, Styrod AB; Projektledare, Sweco Projektledning AB.

Aktieinnehav i Willhem: 0

Heidi Bladh – Ekonomidirektör

Född: 1972.

Utbildning: MBA, Handelshögskolan Göteborg 2002.

Tidigare erfarenhet (urval): Redovisningschef, Fastighets AB Balder; Redovisningschef, Din Bostad I Sverige AB.

Aktieinnehav i Willhem: 42 615.

Ann-Britt Hall – Personalchef

Född: 1960.

Utbildning: Högre personalstrategisk utbildning, TBV 1996; Styrmansexamen, Chalmers Tekniska Högskola 1987.

Tidigare erfarenhet (urval): HR-konsult, Fastighetsakademin; Personalchef, Crew Chart Ship management.

Aktieinnehav i Willhem: 0.

Madeleine Wetterström – Kommunikationschef

Född: 1966.

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

Tidigare erfarenhet (urval): Webbredaktör/kommunikatör Willhem AB; Chefredaktör HSB Riksförbund; Kommunikatör HSB Göteborg.

Aktieinnehav: 0.

Peter Lundstedt – Fastighetsdirektör, Region Syd

Född: 1957.

Utbildning: Försvarshögskolan.

Tidigare Erfarenhet (urval) Tf Vd; Marknadschef; Distriktschef, Familjebostäder i Göteborg.
Aktieinnehav i Willhem: 0.

Johan Fogelberg – Fastighetsdirektör, Region Nord

Född: 1962.

Utbildning: Fil. kand. Företagsekonomi, Högskolan i Växjö 1987.

Tidigare erfarenhet (urval): Direktör affärsutveckling, Willhem; Regionchef, Din Bostad i Sverige AB;
Fastighetschef, Home Properties/Capona AB.

Styrelseuppdrag: Martinax AB; Axelma Fastighets AB. AB Skövdebostäder

Aktieinnehav i Willhem: 42 615.

Rikard Norström – Nyproduktionschef

Född: 1978.

Utbildning: BSc Byggnadsteknik, Mälardalens Högskola 2002.

Tidigare erfarenhet (urval): Byggchef, Willhem AB; Fastighetsutvecklare, Willhem AB; Projektledare,
Rotpartner Sverige AB

Aktieinnehav i Willhem: 0.

Övrig information om styrelse och ledning

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

Ernst & Young Aktiebolag ("Ernst & Young") valdes som Bolagets revisorer vid årsstämman 2011, för tiden fram till slutet av årsstämman 2014. Thomas Nilsson, auktoriserad revisor och medlem i FAR, är huvudansvarig revisor. Vid årsstämman 2014 omvaldes Ernst & Young och Thomas Nilsson på en tidsperiod om 4 år. Thomas Nilsson nås på adress Ernst & Young, Odinsgatan 13, 401 82 Göteborg.

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

Bolaget är inte och har inte under de senaste 12 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.

Kreditvärdighetsbetyg

Bolaget har för sin långfristiga upplåning erhållit ratingen A- och för sin kortfristiga upplåning erhållit ratingen A-2 från kreditvärderingsinstitutet Standard and Poor's Rating Services ("Standard and Poor's"). Ratingen erhöles den 11 december 2015.

Standard and Poor's 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 (www.standardandpoors.com). 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 Standard and Poor's för lång upplåning.¹

Standard & Poor's Long-term
AAA
AA+
AA
AA-
A+
A
A-
BBB+
BBB
BBB-
BB+
BB
BB-
B+
B
B-
CCC+
CCC
CCC-
D

¹ För mer information om rating se webbplats: www.standardandpoors.com

Nedanstående tabell anger den kreditbetygsskala som används av Standard and Poor's för kort upplåning.²

Standard & Poor's Short-term
A-1
A-2
A-3
B
C
D

Handlingar tillgängliga för inspektion

En kopia av Bolagets stiftelseurkund är under hela Grundprospektets giltighetstid tillgänglig i pappersform under kontorstid på Bolagets besöksadress på Vasagatan 45, 411 37 Göteborg. Vidare är kopior av följande dokument under hela Grundprospektets giltighetstid tillgängliga i pappersform under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Vasagatan 45, 411 37 Göteborg samt elektroniskt på www.willhem.se:

- Bolagets bolagsordning, samt
Samtliga dokument som genom hänvisning ingår i Grundprospektet

Vidare är kopior av följande dokument under hela Grundprospektets giltighetstid tillgängliga i pappersform under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Vasagatan 45, 411 37 Göteborg:

Bolagets och dotterbolags årsredovisningar för räkenskapsåren 2013/14 och 2014/15 (inklusive revisionsberättelser).

Dokument införlivade genom hänvisning

I Grundprospektet ingår följande dokument genom hänvisning. Dokumenten har tidigare offentliggjorts.

Information	Källa
Reviderade resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, noter, information om redovisningsprinciper samt revisionsberättelse för räkenskapsåret 2014	Årsredovisning för 2014 Sidorna: 60-107
Reviderade resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, noter, information om redovisningsprinciper samt revisionsberättelse för räkenskapsåret 2015	Årsredovisning för 2015 Sidorna: 58-104

² För mer information om rating se webbplats: www.standardandpoors.com

De delar av ovanstående dokument som inte har införlivats genom hänvisning är inte relevanta för investerare i MTN.

Historisk finansiell information

Den historiska finansiella informationen återfinns i elektroniskt format på Willhems hemsida www.willhem.se. Övrig information kan, om det inte finns i elektroniskt format på Willhems hemsida erhållas av Willhem i pappersformat.

Årsredovisning för år 2014-2015

Koncernens resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys för år 2014, återfinns på följande sidor i koncernens årsredovisning för 2014:

- Resultaträkning, sid. 65;
- Balansräkning, sid. 67;
- Kassaflödesanalys, sid. 70; och
- Revisionsberättelse, sid 107.

Koncernens resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys för år 2015, återfinns på följande sidor i koncernens årsredovisning för 2015:

- Resultaträkning, sid. 62;
- Balansräkning, sid. 64;
- Kassaflödesanalys, sid. 67; och
- Revisionsberättelse, sid 103.

Delårsrapport för januari – mars 2016

Koncernens resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys för perioden januari - mars 2016, återfinns på följande sidor i koncernens delårsrapport januari – mars 2016:

- Resultaträkning, sid. 5;
- Balansräkning, sid. 7; och
- Kassaflödesanalys, sid. 10

Revision av den årliga historiska finansiella informationen

Bolagets årsredovisningar för åren 2014-2015 har reviderats av Ernst & Young med Thomas Nilsson som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning. Delårsrapporten för

januari – mars 2016 har inte reviderats.

Beskrivning av bokföringsprinciper samt andra förklarande noter

Bolagets årsredovisningar för 2014 och 2015 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting standards (IFRS). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 ”Kompletterande redovisningsregler för koncerner” tillämpats. För verksamhetsåren 2014 och 2015 har årsredovisningshandlingarna reviderats i enlighet med i Sverige gällande god redovisningssed av Bolagets revisorer och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning.

Bolagets sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper återfinns på sidorna 68 till 73 i ÅR 2015. Noter tillhörande balansräkning och resultaträkning för år 2014 och 2015 återfinns på sidorna 71 till 105 i ÅR 2014 och på sidorna 68 till 89 i ÅR 2015.

Adresser

Bolag

Willhem AB (publ)
Box 53137
400 15 Göteborg
031 788 70 00
www.willhem.se

Legal rådgivare till Bolaget

Wigge & Partners Advokat AB
Birger Jarlsgatan 25
111 45 Stockholm
08-40804710
www.wiggepartners.se

Ledarbank

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)
Kungsträdgårdsgatan 8
106 40 Stockholm
077-136 53 65
www.seb.se

Emissionsinstitut

För köp och försäljning kontakta:

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)
Kungsträdgårdsgatan 8
106 40 Stockholm
Stockholm 08-506 232 19
08-506 232 20
08-506 230 61

www.sebgroup.com

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Handelsbanken Capital Markets

Blasieholmstorg 11

106 70 Stockholm

Capital Markets 08-463 46 09

Stockholm 08-463 46 50

Göteborg 031-743 32 10

Malmö 040-24 39 50

Gävle 026-17 20 80

Linköping 013-28 91 60

Regionbanken Stockholm 08-701 28 80

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

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm
08-402 90 00
www.euroclear.eu