

*Grundprospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter Finansinspektionens godkännande under förutsättning att Grundprospektet kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i (EU) 2017/1129 Prospektförordningen. Grundprospektet godkändes av Finansinspektionen den 16 juni 2023. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet uppstår i det fall nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter inträffar. Bolaget har ingen skyldighet att upprätta tillägg till Grundprospektet efter att giltighetstiden har löpt ut.*



## **Willhem AB (publ)**

Grundprospekt avseende Medium Term Notes-program om högst 23 miljarder svenska kronor eller motsvarande belopp i euro eller norska kronor

### **LEDARBANK**

SEB

### **EMISSIONSINSTITUT**

Handelsbanken Capital Markets

Danske Bank

SEB

Swedbank

Nordea

## VIKTIG INFORMATION

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") avser Willhem AB:s (publ) ("Bolaget" eller "Willhem"), organisationsnummer 556797-1295, program för utgivning av Medium Term Notes (obligationer) ("MTN") i svenska kronor ("SEK"), Euro ("EUR") eller i norska kronor ("NOK") med varierande löptider dock lägst ett (1) år inom ramen för ett högsta sammanlagt, vid varje tid utestående, nominellt belopp om TJUGOTRE MILJARDER (23 000 000 000) SEK ("MTN-programmet"). Varje emission inom ramen för MTN-programmet utförs till en försäljningspost om minst EUR 100 000 eller motsvarande belopp i SEK eller NOK. Grundprospektet upprättas med anledning av möjligheten att, inom ramen för de slutliga villkoren ("Slutliga Villkor"), ta upp MTN till handel på en reglerad marknad i Sverige eller i Norge.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

<b>Viktig information .....</b>	<b>2</b>
<b>Beskrivning av Willhems MTN-program.....</b>	<b>4</b>
<b>Produktbeskrivning .....</b>	<b>6</b>
<b>Riskfaktorer .....</b>	<b>10</b>
<b>Allmänna villkor .....</b>	<b>16</b>
<b>Form för slutliga villkor.....</b>	<b>35</b>
<b>Verksamhetsbeskrivning .....</b>	<b>40</b>
<b>Styrelse, ledande befattningshavare och revisor.....</b>	<b>45</b>
<b>Översikt av historisk finansiell information.....</b>	<b>49</b>
<b>Legala frågor och kompletterande information .....</b>	<b>50</b>
<b>Handlingar införlivade genom hänvisning .....</b>	<b>53</b>
<b>Legal information avseende grundprospektet .....</b>	<b>54</b>
<b>Adresser .....</b>	<b>55</b>

# BESKRIVNING AV WILLHEMS MTN-PROGRAM

---

## ÖVERSIKT

Bolagets styrelse beslutade den 29 april 2014 att upprätta MTN-programmet. MTN-programmet utgör en ram varunder Bolaget har möjlighet att löpande uppta Lån denominerade i SEK, EUR eller NOK med en löptid om lägst ett (1) år inom ett vid varje tid högsta utestående nominellt belopp om TJUGOTRE miljarder (23 000 000 000)<sup>1</sup> SEK eller motvärdet därav i EUR eller NOK.

## OM MTN-PROGRAMMET

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

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

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.

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

## EMISSIONSLIKVIDENS ANVÄNDNING

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

Bolaget kan emittera MTN där användningen av emissionslikviden går till särskilt utvalda investeringar som har till syfte att, helt eller delvis, stödja en hållbar utveckling med hänsyn till klimatet. Om det anges i Slutliga Villkor, kan emissionslikviden användas för att finansiera och/eller refinansiera gröna projekt specificerade i enlighet med Bolagets vid var tid gällande Gröna Ramverk. Sådana projekt kan inkludera, men är inte begränsade till, projekt som involverar grönt energiinitiativ (såsom

---

<sup>1</sup> Den 26 februari 2021 beslutade styrelsen i Willhem att höja rambeloppet för Bolagets befintliga MTN-program från 18 miljarder till 21 miljarder SEK eller motsvarande belopp i EUR eller NOK. Höjningen av rambeloppet för MTN-programmet genomfördes den 16 juni 2021 genom tilläggsavtal som ingicks med Emissionsinstituten. Den 12 maj 2022 beslutade styrelsen i Willhem att höja rambeloppet för Bolagets befintliga MTN-program från 21 miljarder SEK till 23 miljarder SEK eller motsvarande belopp i EUR eller NOK. Höjningen av rambeloppet för MTN-programmet genomfördes den 17 juni 2022 genom tilläggsavtal som ingicks med Emissionsinstituten.

energieffektivisering, vindkraft, solenergi, biomassa och ren transport), klimatförändringsprojekt och/eller andra infrastrukturordningar. Uppgifter om gröna projekt och villkoren för dessa kommer att beskrivas i relevanta Slutliga Villkor och det Gröna Ramverket som kommer att finnas tillgängligt på Bolagets webbplats, [www.willhem.se](http://www.willhem.se), vid en sådan enskild emission.

## **STATUS**

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

## **FORM AV VÄRDEPAPPER OCH IDENTIFIERING**

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

## **BETALNINGSOMBUD**

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

## **UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD**

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

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

## **KREDITVÄRDERING (RATING)**

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

## **PRESKRIPTION**

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

## **TILLÄMPLIG LAG**

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

## 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 tillämpliga Slutliga Villkor som ska gälla tillsammans med för MTN-programmet vid var tid gällande Allmänna Villkor. För en beskrivning av nedanstående definitioner, se Allmänna Villkor nedan.

### RÄNTEKONSTRUKTIONER

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

#### Lån med fast ränta

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

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

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

#### Lån med rörlig ränta

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

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

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 (för Lån i SEK eller EUR) och IPA (för Lån i NOK) beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

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

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

#### Räntebas för rörlig ränta

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

Räntebasen kan komma att ersättas med en annan räntebas i enlighet med vad som följer av Allmänna Villkor.

**"STIBOR"** definieras som:

- (a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitiv:s sida "STIBOR=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för SEK under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av 100 000 000 SEK för den relevanta Ränzteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK på interbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Ränzteperioden.

**"EURIBOR"** definieras som:

- (a) den räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet Refinitiv:s sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för EUR under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av 10 000 000 EUR för den relevanta Ränzteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i EUR för den relevanta Ränzteperioden.

**"NIBOR"** definieras som:

- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 12.15 (norsk tid) aktuell dag anges på Reuters sida NIBR (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för depositioner i NOK under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden;
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av 100 000 000 NOK för den relevanta Ränzteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i NOK hos affärsbanker på internbankmarknaden i Norge för den relevanta Ränzteperioden.

#### *Benchmarkförordningen*

Ränta som betalas på MTN emitterade under MTN-programmet kan beräknas med vissa referensvärden som definieras i Allmänna Villkor. Dessa referensvärden är STIBOR (som tillhandahålls via Swedish Financial Benchmark Facility AB ("**SFBF**")), NIBOR (som tillhandahålls av Norske Finansielle Referenser) samt EURIBOR (som tillhandahålls av European Money Market Institute). SFBF fick den 21

april 2023 tillstånd av Finansinspektionen att verka som administratör av STIBOR i enlighet med förordning (EU) 2016/1011 ("**Benchmarkförordningen**") och är därmed registrerat i register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med Benchmarkförordningen. Likaså är European Money Market Institute (tillhandahållare av EURIBOR) efter auktorisering den 2 juli 2019 och Norske Finansielle Referenser (tillhandahållare av NIBOR) efter auktorisering den 12 oktober 2020, registrerade av ESMA i samma register.

### **Lån utan ränta (s.k. Nollkupongskonstruktion)**

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

### **Lån med realränta**

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

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

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

### **Dagberäkning av Ränteperiod**

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

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

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

### **Återbetalning och återköp**

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



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

**Fordringshavares rätt till förtida inlösen**

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

## RISKFaktorER

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

Willhem har bedömt riskernas väsentlighet på grundval av sannolikheten för att riskerna realiserar och den potentiella omfattning av negativa konsekvenser som kan följa av att riskerna realiserar. Riskfaktorerna presenteras i ett begränsat antal kategorier vilka omfattar risker relaterade till Willhems verksamhet, bransch, finansiella risker samt risker relaterade till Willhems MTN. Riskfaktorerna som presenteras nedan är baserad på Bolagets bedömning och tillgänglig information per dagen för Grundprospektet. De riskfaktorer som per dagen för Grundprospektet bedöms vara mest väsentliga presenteras först inom varje kategori medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Finansiell information som presenteras inom parentes utgör jämförelseinformation för motsvarande period för räkenskapsåret 2021.

## RISKER RELATERADE TILL BOLAGET OCH DESS MARKNAD

### Värdeförändringar i Bolagets fastigheter

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

Bolagets fastighetsbestånd värderas årligen av externa värderingsinstitut. Det finns en risk för att felaktiga antaganden av ovanstående faktorer inte speglar marknaden vid givet tillfälle vilket således kan påverka värderingen. Värdeförändring på fastigheter innebär en möjlighet men också en risk för Willhem. Fastighetsvärdet påverkas av vilken förväntan marknaden aktörer har på avkastningskrav, samt hur efterfrågan och utbud är på marknaden. Möjligheten ligger i hur väl Bolaget kan utveckla och förädla sitt fastighetsbestånd för att på så vis kunna öka fastighetsvärdet. Willhem är verksamt på olika orter, vilket kräver kännedom om respektive orts marknadsförutsättningar och utveckling för att kunna hantera eventuella risker förknippade med omvärldsförändringar. Samtliga av Willhems fastigheter klassas som förvaltningsfastigheter och ska redovisas till marknadsvärde. Värdeförändringen redovisas i resultatet. Värderingarna grundar sig på antaganden om framtida driftöverskott, investeringar, vakansutveckling, kostnadsutveckling m.m. I värderingsprocessen finns därmed risk att antaganden inte speglar marknaden vid ett givet tillfälle och därmed påverkar värderingen. Lägre fastighetsvärden påverkar Bolagets möjlighet att nå sina avkastningsmål. Per den 31 december 2022 ägde och förvaltade Willhem 552 fastigheter (533) på utvalda tillväxtorter i Sverige och det samlade marknadsvärdet på Willhems fastighetsportfölj uppgick till 59 886 Mkr (56 650). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick, per den 31 december 2022, till -1 069 Mkr (7 653). Om de i värderingsmodellen ingående data modifieras skulle fastigheternas värde per den 31 december 2022 påverkas på nedanstående sätt:

Känslighetsanalys	Förändring +	Värde- påverkan Mkr	Förändring -	Värde- påverkan Mkr
Direktavkastning	0,25 %-enhet	-4 059	0,25 %-enhet	4 710
Driftnetto	1 %-enhet	587	1 %-enhet	-587
Hysesintäkter	25 kr/kvm	1 442	25 kr/kvm	-1 442
Drift- och underhållskostnader	50 kr/kvm	-2 885	50 kr/kvm	2 885

## **Makroekonomiska och geopolitiska förhållanden**

Omvärldsfaktorer såsom pandemi, krig, inflation, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling och befolkningstillväxt påverkar fastighetsbranschen och Bolagets kostnader och intäkter. I början av 2022, när effekterna av covid-19-pandemin avtog och samhället började återgå till det normala, anföll Ryssland Ukraina vilket blev starten för ett krig i Europa som pågår per dagen för Grundprospektet och där det alltjämt råder stor osäkerhet om hur kriget kommer att utveckla sig framåt. Till följd av kriget i Ukraina och sanktioner mot Ryssland med efterföljande prisuppgångar på bland annat olja, gas och el har energipriserna på den svenska marknaden stigit kraftigt vilket ökat Willhems kostnader och gjort det svårare att räkna hem investeringar i eldrivna värmepumpar exempelvis. Dessutom har de höjda energipriserna inneburit ökade kostnader för Willhems hyresgäster vilket potentiellt kan försämra deras förmåga att betala hyra till Bolaget.

Kriget i Ukraina i kombination med globalt sett höga inflationsnivåer med efterföljande höjda marknadsräntor har haft en negativ inverkan på tillväxttakten i den globala och lokala ekonomin, arbetslöshetsnivåer och hushållens disponibla inkomster. Samtliga av dessa faktorer kan försämra Willhems hyresgästers betalningsförmåga. Uteblivna betalningar från hyresgäster samt omflyttning och avflyttning som medför vakanser av Willhems bostäder och kommersiella lokaler, inverkar negativt på Bolagets intäkter och resultat.

## **Hyresintäkter, vakansgrad och fastighetskostnader**

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostadslägenheter och lokaler, inklusive parkering (hyresintäkter). För det fall antalet uthyrda bostads- och lokallägenheter, inklusive parkering, minskar så kommer Bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också komma att minska ifall Bolagets hyresgäster får en sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlagga hyra i tid eller överhuvudtaget. En lägre uthyrningsgrad kan också bero på att en enskild delmarknad utvecklas negativt ur ett makroekonomiskt perspektiv vilket kan skapa en minskande tillväxt. Det finns vidare en risk att Bolagets interna rutiner vid uthyrning inte är tillfredställande, till exempel att uthyrningen tar onödigt lång tid att vakans uppstår. Koncernens hyresintäkter uppgick per den 31 december 2022 till 2 664 Mkr (2 491). Ökningen beror på de årliga hyreshöjningarna och de hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna. Av de totala hyresintäkterna avser 2 420 Mkr (2 265) bostäder, vilket motsvarar 91 procent. Övriga intäkter fördelade sig på lokaler 146 Mkr (137), parkering 68 Mkr (64) samt övrigt 30 Mkr (25). Den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,4 procent (99,7) och för det totala beståndet till 98,6 procent (98,8). En kraftigt minskad uthyrningsgrad kan få konsekvenser på Bolagets intäkter. En låg hyresnivåutveckling eller försämrad betalningsförmåga hos hyrestagare medför också minskande hyresintäkter vilket kan påverka fastighetsvärdet.

I all fastighetsverksamhet finns risk för omflyttning och avflyttning vilket kan ge vakanser och därmed påverka intäkterna negativt. Cirka 91 procent av Bolagets totala intäkter, under räkenskapsåret 2022, avsåg bostäder med låg vakans. Bostäderna återfinns på tillväxtorter i Sverige med hög efterfrågan på boende, vilket är positivt ur riskhänseende. Uthyrning är en av Bolagets kärnprocesser och utvecklas kontinuerligt för att minska risken för att vakanser uppstår, i den mån Willhem kan påverka detta. Även en bristande uppföljning eller utveckling av servicetjänster kan innebära lägre effektivitet och sämre service till Willhems kunder. Bristande engagemang eller proaktivitet i Willhems bostadsområden kan påverka kundernas trivsel, tryggheten i Bolagets områden eller resultera i att ett område är mindre attraktivt för kunderna. Detta kan leda till missnöjda kunder och på lång sikt även till vakanser i fastighetsbeståndet. Om Willhem brister i sin service kan det leda till en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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

## **Investeringar och underhåll**

Under räkenskapsåret 2022 uppgick Koncernens investeringar i befintliga fastigheter till 1 284 Mkr (1 092). Willhem utvecklar sitt fastighetsbestånd kontinuerligt och med de investeringar som görs följer olika risker. En risk är bristande utveckling av fastigheter, inklusive analys och uppföljning av drift och energilösningar, eller bristande utveckling inom digitalisering vilket kan leda till ett mindre konkurrenskraftigt fastighetsbestånd. Willhems underhålls- och utvecklingsprojekt är riskfyllda i samtliga faser och desto mer komplext projekt desto mer ökar den ekonomiska, tekniska eller tidsmässiga risken för projektet. Willhem har en stor projektvolym och projektvärdet på investeringar som visar sig vara ineffektiva, dyrare än beräknat, levereras senare än förväntat eller att effekterna av planerade åtgärder inte infrias, kan komma att understiga investerat kapital. Vidare har höga materialkostnader inneburit en ökad risk för att projekt och andra investeringar inte kan genomföras. Nödvändiga renoveringsprojekt kan också innebära en risk om de inte kan resultera i proportionerliga hyreshöjningar, till exempel för att hyreslagen (12 kap. jordabalken) inte tillåter detta eller för att framtida hyresgäster saknar betalningsvilja. Det finns vidare en risk att Bolagets fastigheter påverkas av oförutsedda händelser såsom brand, vattenskador och annan skadegörelse. Om någon av ovanstående faktorer inträffar, för vilken sannolikheten bedöms vara osäker, kan det ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

## **Transaktioner**

En del av Willhems strategi för tillväxt är att vara aktiva genom förvärv och att kunna växa geografiskt genom nyckelfärdiga projekt. Under 2022 förvärvade Willhem 17 fastigheter i Göteborg, Helsingborg, Malmö och Stockholm till ett sammanlagt värde av 2 429 MSEK. 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 exempelvis skatter och juridiska tvister. Förvärven innebär också en risk utifrån priset som Bolaget betalat inte är i paritet med förvärvsobjektets marknadsvärde.

Under 2022 och inledningsvis under 2023 har räntorna stigit då Riksbanken och andra centralbanker agerat för att stävja inflationen. De högre finansieringskostnaderna har i sin tur dämpat aktiviteten på transaktionsmarknaden då köpare och säljare inte kunde enas om nya priser under de ändrade förutsättningarna. De avslut som ändå har gjorts, har huvudsakligen gjorts på gamla prisnivåer. Med ett mindre dataunderlag från transaktionsmarknaden föreligger en större osäkerhet än normalt kring fastigheternas värderingar. Det finns därmed en ökad risk för att Bolaget kan komma att genomföra förvärv på ett missbedömt värderingsunderlag.

Realiseras någon av ovan nämnda risker, för vilken sannolikheten bedöms vara låg, kan det medföra väsentligt ökade kostnader för ett fastighetsförvärv vilket kan påverka Bolagets likviditet och resultat negativt.

## **FINANSIELLA RISKER**

### **Ränterisk**

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Willhem till följd av högre upplåningskostnader. Under 2022 och inledningsvis under 2023 har de globala räntenivåerna ökat i snabb takt för att stävja den höga inflationen. Ränterisk påverkar Willhem dels som löpande räntekostnader för lån och derivat och dels som värdeförändringar på derivat. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde. Som låntagare medför kortare räntebindning en högre kassaflödeskänslighet vilket ses som ökad risk. En längre räntebindning ökar stabiliteten men kan samtidigt vara en nackdel vid nedgång i marknadsräntan. Koncernen hade per den 31 december 2022 räntebärande skulder om 34 194 Mkr (29 937). Per den 31 december 2022 skulle en samtidig ökning av räntan med en procentenhet påverka periodens resultat de kommande tolv månaderna med 66 Mkr (49) netto. Låneportföljens förfallostruktur ska vara en avvägning mellan kort och lång räntebindning. Per den 31 december 2022 var den återstående räntebindningstiden 3,5 år (3,9). Koncernen påverkas således av det allmänna

ränteläget och eventuella fortsatta framtida räntehöjningar kan komma att öka räntebetalningarna och därmed få en negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

### **Låneavtalsrisk**

Bolaget är föremål för ett antal så kallade kovenanter, det vill säga de villkor en långivare kräver för att tillhandahålla en kredit och som innebär att en kredit förfaller till betalning om villkoren inte uppfylls. Kraven i de olika kreditavtalen anger en belåningsgrad på maximalt 70–75 procent, en räntetäckningsgrad om minst 1,5–1,7 gånger samt en soliditet på minst 25 procent. Per den 31 december 2022 uppgick Koncernens belåningsgrad till 49,6 procent (47,2), Koncernens räntetäckningsgrad uppgick till 3,1 ggr (3,5) och Koncernens soliditet uppgick till 38,4 procent (40,4). Alla kovenanter har således varit uppfyllda under 2022. Det finns dock en risk, som Bolaget bedömer som låg, att Koncernen i framtiden, till exempel på grund av förändrade marknadsförutsättningar eller ränteläge, bryter mot en eller flera kovenanter i ett låneavtal. I det fall det inträffar finns det en risk att långivaren säger upp avtalet vilket kan leda till väsentligt ökade kostnader för Bolaget om man inte lyckas finna alternativ finansiering på motsvarande villkor.

## **RISKER RELATERADE TILL MTN**

### **Kreditrisk förknippade med MTN**

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

### **MTN med lösenmöjlighet för Bolaget**

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

### **Lån utgivna under MTN-programmet är inte säkerställda**

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

### **MTN är strukturellt efterställda borgenärer till bolag inom Koncernen**

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

har rätt till utdelning av eventuella resterande medel vilket kan medföra att Fordringshavare inte får betalt för sina fordringar.

### **Risker förenade med gröna obligationer**

Per den 31 december 2022 uppgick Bolagets gröna obligationer till 6 800 Mkr (5 000), vilket motsvarar 19,9 procent av Willhems räntebärande finansiella skulder. Willhems gröna obligationer används till nya projekt samt till befintliga fastigheter. Vad som utgör gröna obligationer avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av Bolagets från tid till annan gällande ramverk för gröna obligationer ("**Gröna Ramverket**"), enligt dess lydelse på Lånedatumet för visst Lån. Det finns en risk för att gröna obligationer enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Det är varje investerares skyldighet att inhämta aktuell information om risker och principer för sådana MTN. Detta eftersom sådana MTN kan förändras och utvecklas över tid, vilket kan påverka framtida investerare i sådana MTN.

Såväl det Gröna Ramverket som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter ett visst Lånedatum, vilket kan medföra förändrade villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget. Exempelvis träffade Europaparlamentet och Europeiska Unionens råd i december 2019 en politisk överenskommelse om att anta en förordning om ett harmoniserat klassificeringssystem för att underlätta för investerare och företag att fatta informerade beslut om hållbara investeringar ("**Taxonomiförordningen**"). Taxonomiförordningen trädde i kraft den 1 januari 2022. För Bolaget kommer effekterna av att Taxonomiförordningen implementeras sannolikt innebära bland annat att de MTN som Bolaget tillhandahåller som miljömässigt hållbara måste uppfylla kriterierna i Taxonomiförordningen. Eftersom Taxonomiförordningens slutliga utformning ännu inte är fastställd per dagen för Grundprospektet är de närmare konsekvenserna av implementeringen svårbedömda. Förändringar i det Gröna Ramverket som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet till godo.

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

### **Andrahandsmarknad och likviditet**

Normalt uppstår ingen betydande handel i MTN på den reglerade marknad som den kan komma att vara upptagen på. Handel som genomförs i MTN görs normalt utanför handelsplatsen genom så kallad OTC-handel (Over the Counter). Detta kan gälla under hela dess löptid och därför finns det en risk för att en fungerande andrahandsmarknad för MTN inte kommer att uppstå eller kvarstå. Om det inte utvecklas en andrahandsmarknad för MTN kan likviditeten komma att vara låg. Därför kan det vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja en MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad. Därutöver är transparensen på obligationsmarknaden, huvudsakligen de transaktioner som sker OTC, ifrågasatt då den huvudsakligen bygger på att de finansiella instituten som medverkar i OTC-handeln rapporterar detta på ett korrekt sätt. Finansinspektionen har i en tillsynsrapport 2019, *FI Tillsyn Nr 15 - Nya regler gav minskad transparens på de svenska obligationsmarknaderna*, noterat att information om transaktioner på obligationsmarknaden ibland är så svår att hitta att det kan vara osäkert om det beror på att den aldrig publicerats eller om den bara är väldigt svårtillgänglig vilket bidrar till den låga transparensen. Således finns en risk för innehavare av MTN att andrahandsmarknaden inte visar en korrekt bild av marknadsvärdet på MTN.

### **Valutarisk och valutarestriktioner kopplade till MTN**

Bolaget erlägger nominellt belopp och avkastning på en MTN i SEK, NOK eller EUR. Detta medför vissa risker kopplade till valutaomräkning för de fall valutan avviker från den egna valutan, vari investerarens finansiella verksamhet främst sker. Detta inkluderar risken för kraftiga valutakursförändringar (inklusive devalvering och revalvering) såväl som införande eller ändringar av valutaregleringar. En

förstärkning av den egna valutan i förhållande till den valuta i vilken placeringen är denominerad, minskar placeringens värde för investeraren och kan således få en negativ effekt på Bolagets MTN.

#### **Kreditvärdering av MTN kanske inte avspeglar alla risker**

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

#### **Risker relaterade till byte av räntebas**

Den 1 januari 2018 trädde Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används för referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktivet 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr. 596/2014 ("**Benchmarkförordningen**") i kraft. Benchmarkförordningen reglerar tillhandahållandet av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. Det finns en risk att Benchmarkförordningen kan komma att påverka hur vissa referensräntor bestäms och utvecklas. Detta kan i sin tur exempelvis leda till ökad volatilitet gällande vissa referensräntor. Vidare kan de ökade administrativa kraven, och de därtill kopplade riskerna, leda till att aktörer inte längre kommer vilja medverka vid bestämning av referensräntor, eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras.

Med anledning av ovan finns det bestämmelser i de Allmänna Villkoren kring byte av räntebaserna STIBOR, EURIBOR och NIBOR för det fall att någon av dessa referensräntor upphör att beräknas, administreras eller publiceras helt. Det finns en risk att ett sådant byte av räntebas inte görs på ett effektivt sätt, eller är missgynnsam mot innehavare av MTN, vilket skulle kunna påverka en investerare i MTN negativt. Till vilken grad ändringar och tillämpning av Benchmarkförordningen kan påverka en investerare i MTN är osäkert och utgör en betydande risk för avkastningen på investeringen i MTN.

---

**WILLHEM AB (PUBL)**

**ALLMÄNNA VILLKOR**

*17 juni 2022*

---



## BAKGRUND

Följande allmänna villkor ("**Allmänna Villkor**") ska gälla för lån som Willhem AB (publ) (org. nr. 556797-1295) ("**Bolaget**") emitterar på kapitalmarknaden under avtal som ingåtts den 16 december 2014 jämte tilläggsavtal från tid till annan mellan Bolaget och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Swedbank AB (publ)<sup>2</sup> om MTN-program ("**MTN-program**") genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Medium Term Notes*.

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

## 1. DEFINITIONER

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

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

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

"**Avstämningsdag**" är:

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

"**Bankdag**" är:

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

---

<sup>2</sup> Genom tilläggsavtal av den 29 maj 2018 tillträdde Swedbank AB (publ) som Emissionsinstitut.

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

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

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

**"Emissionsinstitut"** är Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial och Swedbank AB (publ) samt varje annat emissionsinstitut som av relevant VP-central erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner och som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.<sup>3</sup>

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

**"EURIBOR"** är:

- (a) den räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet Refinitivs sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för EUR under en period jämförbar med den relevanta Ränfteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränfteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10 000 000 för den relevanta Ränfteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i EUR för den relevanta Ränfteperioden.

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

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

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

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

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

---

<sup>3</sup> Nordea Bank Abp har genom tilläggsavtal den 28 januari 2021 anslutit sig som Emissionsinstitut.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**"NIBOR"** är:

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

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

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

**"Referensbanker"** är Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp, filial i Sverige<sup>4</sup>, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institutet.

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

**"Räntebas"** är med avseende på Lån med Rörlig Ränta, räntebasen STIBOR, NIBOR eller EURIBOR som anges i de Slutliga Villkoren eller någon referensränta som ersätter STIBOR, NIBOR eller EURIBOR i enlighet med avsnitt 13 (*Byte av Räntebas*).

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

**"STIBOR"** är:

- (a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitiv:s sida "STIBOR=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för SEK under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institutet) anger till Administrerande Institutet på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränteperioden; eller
- (c) om ingen räntesats anges enligt punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Institutets skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK på interbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Ränteperioden.

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

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

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

---

<sup>4</sup> Nordea Bank Abp har genom tilläggsavtal den 28 januari 2021 anslutit sig som Emissionsinstitut.

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

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

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

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

**"Återköpsdag"** är den dag som angivits enligt punkt 9.2.

- 1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i Svenska Kronor har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Reuters sida "SEKFIX=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för Svenska Kronor mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida (riksbank.se).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, 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, Euro eller Norska Kronor med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare.
- 2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.3 Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.

## **3. REGISTRERING AV MTN**

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

Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.

#### **4. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE**

- 4.1 Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under Lånevillkoren eller rösta på Fordringshavarmöte, ska sådan person kunna uppvisa fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.
- 4.2 En Fordringshavare kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga MTN som innehas av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt och äger, om fullmakten så tillåter rätt att delegera sin rätt att företräda Fordringshavaren.

#### **5. BETALNINGAR**

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

#### **6. RÄNTA**

- 6.1 Ränta på visst Lån beräknas och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Lånevillkoren. För Lån som löper med ränta ska räntan beräknas på Nominellt Belopp, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

6.2 I Slutliga Villkor ska relevant Räntekonstruktion anges enligt något av följande alternativ:

(a) Fast Ränta

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

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

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

(b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lån i SEK eller EUR är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod fastställs av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 13 (*Byte av räntebas*).

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av IPA 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 (för Lån i SEK eller EUR) och IPA (för Lån i NOK) beräkna ny Räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetoden som anges i Slutliga Villkor, eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas.

(c) Realränta

Om Lån i SEK eller EUR är specificerat som Lån med realränta ska Lånet löpa med Inflationsskyddat Räntebelopp från (exklusive) Lånedatum till (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.

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med realränta ska Lånet löpa med Inflationsskyddat Räntebelopp från och med (inklusive) Lånedatum till (exklusive) Återbetalningsdagen. Inflationsskyddat Räntebelopp består av Räntesatsen (vid Fast Ränta) respektive Räntebasen och Räntebas marginalen (vid Rörlig Ränta) vilka beräknas på det sätt som specificeras i punkt 6.2(a) respektive (b) ovan och

multiplieras 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 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 beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

(d) Nollkupongslån

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

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

## 7. DRÖJSMÅLSRÄNTA

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

## 8. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP

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

## 9. ÅTERKÖP VID ÄGARFÖRÄNDRING



- 9.1 Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om Första AP Fonden upphör att vara direkt och/eller indirekt ägare till minst 51 procent av antalet aktier och röster i Bolaget.
- 9.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 9.1 meddela Fordringshavarna om detta i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera sista dagen för påkallande av återköp i enlighet med punkt 9.5 och Återköpsdagen.
- 9.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast 40 och senast 60 Bankdagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 9.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.
- 9.4 Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta MTN på Återköpsdagen till det belopp per MTN som skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen, tillsammans med upplupen ränta (om någon). För MTN som är nollkupongslån ska istället ett belopp per MTN beräknat i enlighet med punkt 11.4 erläggas.
- 9.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget senast 20 Bankdagar efter meddelandet lämnats i enlighet med punkt 9.2.

## **10. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

### **10.1 Status**

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

### **10.2 Bolagets verksamhet och anläggningstillgångar**

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

### **10.3 Säkerställande av andra Marknadslån**

Bolaget ska:

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

#### **10.4 Upptagande till handel på Reglerad Marknad**

För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad eller annan marknadsplats åtar sig Bolaget, självt eller genom Administrerande 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 relevant VP-central förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än tio (10) procent av Nominellt Belopp under relevant Lån, göras gemensamt) eller (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte, skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (om tillämpligt) beslutar, om:

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

inom tjugo (20) Bankdagar från dagen för utmättningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;

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

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

11.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 11.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 11.1.

11.3 Det åligger Bolaget att omedelbart efter det att Bolaget fått kännedom därom underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna enligt med avsnitt 15 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 11.1 har inträffat eller Bolaget har skäl att anta att en sådan har inträffat. I brist på sådan underrättelse eller underrättelse enligt punkt 11.4 äger 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 relevant VP-central förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerande Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än tio (10) procent av Justerat Nominellt Belopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.
- 12.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare och Bolaget inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 12.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnt meddelande.
- 12.3 Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.
- 12.4 Kallelsen enligt punkt 12.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Ärenden upptagna på dagordningen ska vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje ärende ska anges. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.
- 12.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 12.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.
- 12.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigade i enlighet med avsnitt 4 (*Rätt att agera för Fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Nominellt Belopp. Administrerande Institut ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av relevant VP-central förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.
- 12.8 Vid Fordringshavarmöte äger Bolaget, Fordringshavare, Administrerande Institut, Utgivande Institut samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Administrerande Institut ska utse ordförande, protokollförare och justeringsmän om inte Fordringshavarmötet bestämmer annat. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Nominellt Belopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Därefter ska

Röstlängden godkänns 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, (inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 13 (Byte av Räntebas)) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
  - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12;
  - (c) gäldenärsbyte; eller
  - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 12.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än femtio (50) procent av den del av Justerat Nominellt Belopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avstående av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 13 (*Ändringar av villkor, m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 12.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.9 eller, avseende övriga ärenden, tjugo (20) procent av det Justerade Nominella Beloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet.
- 12.12 Om Fordringshavarmötet nått beslutförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringsmötet ska beslut fattas i de ärenden för vilka beslutförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört avseende visst ärende ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 12.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutförhet i punkt 12.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte.
- 12.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 12.14 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som 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 relevant VP-central begära ett utdrag från i det av relevant VP-central förda avstämningsregistret för MTN enligt punkt 3.3 ovan. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller annars vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare i MTN.
- 12.18 På Administrerande Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger antal MTN som ägs av Bolaget, Koncernföretag och Huvudägare vid utgången av relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av Bolaget, Koncernföretag eller Huvudägare.
- 12.19 Ett beslut på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 12.20 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

### 13. BYTE AV RÄNTEBAS

- 13.1 Om en Triggerhändelse som anges i 13.2 nedan har inträffat ska Bolaget i samråd med Ledarbanken initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering samt initiera åtgärder för att bestämma nödvändiga administrativa, tekniska och operativa ändringar av Lånevillkoren för att tillämpa, beräkna och slutligt fastställa den tillämpliga Räntebasen. Det föreligger ingen skyldighet för Ledarbanken att medverka till sådant samråd eller bestämmande enligt ovan. Om Ledarbanken inte medverkar i ett sådant samråd eller bestämmande ska Bolaget, på Bolagets bekostnad, snarast utse en Oberoende Rådgivare för att initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma det nämnda. Förutsatt att Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar har slutligt fastställts senast innan den relevanta Räntebestämningssdagen ska ändringarna tillämpas från och med nästkommande Ränteperiod, dock alltid med beaktande av eventuella tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden eller Verdipapirscentralen ASA och beräkningsmetoder som är tillämpliga i förhållande till sådan Ersättande Räntebas.
- 13.2 En triggerhändelse är en eller flera av följande händelser ("**Triggerhändelse**") som innebär:
- (a) att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) har upphört att existera eller upphört att tillhandahållas i minst fem (5) på varandra följande Bankdagar till följd av att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) upphör att beräknas eller administreras;
  - (b) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen eller (ii) Administratören av Räntebasen med information om att Administratören av Räntebasen inte längre

tillhandahåller aktuell Ränthebas (för den relevanta Räntheperioden för aktuellt Lån) permanent eller på obestämd tid och att det vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses att fortsätta tillhandahålla Ränthebasen;

- (c) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Ränthebasen att Ränthebasen (för den relevanta Räntheperioden för aktuellt Lån) inte längre är representativ för den underliggande marknaden som Ränthebasen är avsedd att representera och Ränthebasens representativitet kommer inte att kunna återställas, enligt tillsynsmyndigheten för Administratören av Ränthebasen;
  - (d) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Ränthebasen med konsekvensen att det är olagligt för Bolaget, Ledarbanken eller det Administrerande Institutet att beräkna betalning till Fordringshavare genom att använda aktuell Ränthebas (för den relevanta Räntheperioden för aktuellt Lån) eller att det av annan orsak blivit förbjudet att använda aktuell Ränthebas (för den relevanta Räntheperioden för aktuellt Lån);
  - (e) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från i vardera fall konkursförvaltaren för Administratören för Ränthebasen eller från förvaltaren enligt krishanteringsregelverket, eller vad avser EURIBOR, från motsvarande enhet med insolvens- eller resolutionsbefogenhet över Administratören av Ränthebasen, med information enligt (b) ovan; eller
  - (f) ett Offentliggörande har gjorts varpå den offentliggjorda Triggerhändelsen som anges i (b) till (e) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.
- 13.3 Om ett Offentliggörande har gjorts får Bolaget (utan att någon skyldighet föreligger), om det är möjligt att vid sådan tidpunkt bestämma Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och övriga ändringar, i samråd med Ledarbanken eller genom att utse en Oberoende Rådgivare, initiera åtgärder som framkommer av 13.1 ovan för att slutligt fastställa Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och övriga ändringar, för att övergå till Ersättande Ränthebas vid en tidigare tidpunkt.
- 13.4 Om en Triggerhändelse som anges i någon av paragraferna (a) till (e) i definitionen av Triggerhändelse har inträffat men ingen Ersättande Ränthebas och Spreadjustering har slutligen fastställts senast innan efterföljande Ränthebestämningssdag eller om sådan Ersättande Ränthebas och Spreadjustering har slutligen fastställts men inte kan tillämpas i samband med efterföljande Ränthebestämningssdag på grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden eller Verdipapirscentralen ASA, ska räntan för nästkommande Räntheperiod vara:
- (a) om tidigare Ränthebas är tillgänglig så ska den bestämmas enligt villkoren som skulle gälla för Ränthebasen som om ingen Triggerhändelse hade inträffat; eller
  - (b) om tidigare Ränthebas inte är tillgänglig eller inte längre kan användas i enlighet med tillämplig lag eller reglering, den ränta som fastställts för senast föregående Räntheperiod.

Denna bestämmelse är tillämplig på ytterligare efterföljande Räntheperioder förutsatt att alla relevanta åtgärder har vidtagits avseende tillämpningen av och de justeringar som framkommer av detta avsnitt 14 (*Byte av Ränthebas*) inför varje sådan efterföljande Ränthebestämningssdag, men utan framgång.

- 13.5 Innan Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och övriga ändringar blir effektiva ska Bolaget meddela Fordringshavare, Administrerande Institut, Ledarbanken samt Euroclear Sweden Verdipapirsentralen ASA i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) omedelbart efter att Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren slutligt fastställt Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och nödvändiga ändringar och av informationen ska även framgå när ändringarna blir tillämpliga. Om MTN är upptagna till handel på Reglerad Marknad ska Bolaget även informera börsen om ändringarna.
- 13.6 Ledarbanken, Oberoende Rådgivare och Administrerande Institut som utför åtgärder i enlighet med detta avsnitt 13 ansvarar inte för någon skada eller förlust som orsakas av beslut, åtgärder som vidtas eller utelämnas av denne i samband med bestämmande och slutligt fastställande av Ersättande Ränthebas, Spreadjustering eller därtill efterföljande ändringar av Lånevillkoren, såvida inte direkt orsakad av dess grova vårdslöshet eller uppsåtliga agerande. Ledarbanken, den Oberoende Rådgivaren och det Administrerande Institutet ansvarar aldrig för indirekt skada eller följdförluster när denne utför åtgärder enligt detta avsnitt.
- 13.7 I detta avsnitt 13 har följande definierade termer den betydelse som anges nedan:

**“Administratör av Ränthebas”** är Swedish Financial Benchmark Facility AB (SFBF) i förhållande till STIBOR och European Money Markets Institute (EMMI) i förhållande till EURIBOR eller någon aktör som ersätter som administratör av Ränthebasen.

**“Ersättande Ränthebas”** är:

- (a) den skärm- eller referensränta, och den metodologi för beräkning av löptid samt beräkningsmetoder med hänsyn till skuldinstrument med liknande räntevillkor som MTN, som formellt rekommenderas av Relevant Nomineringsorgan som efterträdare eller ersättare till Ränthebasen; eller
- (b) om ingen sådan ränta kunnat utses enligt (i), sådan annan ränta som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren bestämmer är mest jämförbar med Ränthebasen.

För undvikande av tvivel, om Ersättande Ränthebas skulle upphöra att finnas ska denna definition tillämpas *mutatis mutandis* på sådan ny Ersättande Ränthebas.

**“Oberoende Rådgivare”** är ett oberoende finansinstitut eller väl ansedd rådgivare på skuldkapitalmarknaderna där Ränthebasen vanligen används.

**“Offentliggörande”** är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information enligt vad som anges i 13.2 (b) till 13.2 (e) om att händelser eller omständigheter som anges däri kommer att inträffa.

**“Relevant Nomineringsorgan”** är, med förbehåll för tillämplig lagreglering, i första hand relevant tillsynsmyndighet och i andra hand tillämplig centralbank, eller arbetsgrupp eller kommitté på uppdrag av någon av dessa eller, i tredje hand, Finansiella stabilitetsrådet eller Financial Stability Board eller någon del därav.

**“Spreadjustering”** är en justeringsmarginal eller en formel eller metod för beräkning av en justeringsmarginal som ska tillämpas på Ersättande Ränthebas och som:

- (a) är formellt rekommenderad av Relevant Nomineringsorgan i förhållande till den ersatta Ränthebasen; eller
- (b) om (a) inte är tillämplig, den justeringsmarginal som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren anser skälig att använda i syfte att i



möjligaste mån eliminera eventuella värdeöverföringar mellan parterna till följd av ett ersättande av Räntebasen och som vanligen tillämpas vid liknande transaktioner på skuld kapitalmarknaden.

#### **14. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.**

- 14.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 14.2 Bolaget och Administrerande Institutet får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 14.3 Anlitande av Emissionsinstitut ska ske genom överenskommelse mellan Bolaget, aktuellt institut och Emissionsinstitutet. Emissionsinstitutet kan frånträda som sådant, dock att Administrerande Institutet med avseende på visst Lån inte får avträda med mindre än att ett nytt Administrerande Institut utses i dess ställe.
- 14.4 Bolaget och Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justeringar i Lånevillkoren och genomföra sådana ändringar i Lånevillkoren i enlighet med vad som framkommer av avsnitt 13 (*Byte av Räntebas*), vilka blir bindande för de som omfattas av Lånevillkoren.
- 14.5 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 13.1-13.3 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (*Fordringshavarmöte*).
- 14.6 Samtliga ändringar av dessa Allmänna Villkor eller Slutliga Villkor för visst Lån kräver Bolagets medgivande.
- 14.7 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos relevant VP-central (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 10.5.
- 14.8 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 13 ska av Bolaget snarast meddelas till fordringshavarna i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*).

#### **15. PRESKRIPTION**

- 15.1 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.
- 15.2 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).

#### **16. MEDDELANDEN**

- 16.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos relevant VP-central på Avstämningsdagen före avsändandet. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.
- 16.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitutet på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 16.3 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.

- 16.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

## **17. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.**

- 17.1 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.
- 17.2 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.
- 17.3 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.
- 17.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

## **18. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION**

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

---

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Göteborg den 17 juni 2022

## FORM FÖR SLUTLIGA VILLKOR

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

### SLUTGILTIGA VILLKOR ("Slutliga Villkor")

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

För Lånet ska Allmänna Villkor av den [30 maj 2017]/[17 juni 2022] för ovan rubricerat MTN-program gälla tillsammans med nedan angivna Slutliga Villkor. Allmänna Villkor för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den 16 juni 2023 ("**Grundprospektet**"), som upprättats i enlighet med artikel 8 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("**Prospektförordningen**"), tillsammans med eventuella offentliggjorda tilläggsprospekt, upprättade i enlighet med artikel 23 i Prospektförordningen, som upprättats till Grundprospektet. Dessa Slutliga Villkor har utarbetats i enlighet med Prospektförordningen. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

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

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

#### ALLMÄNT

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

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

#### BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

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

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

(i) Villkor för Nollkupongslån: [●]

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

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

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

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

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

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

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

där NB avser Nominellt Belopp.

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

(iii) Officiellt Index: [KPI][●]

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

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

(vi) Referensobligation: [Specificera/Ej tillämpligt]

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

(viii) Återköp: [Specificera/Ej tillämpligt]

## ÖVRIGT

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

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

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

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

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

Göteborg den [•]

WILLHEM AB (publ)

## VERKSAMHETSBESKRIVNING

---

### OM WILLHEM

Willhem är ett bostadsbolag som tror på idén om ett boende som människor längtar och vill hem till. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar hyreslägenheter på tillväxtorter i Sverige. Willhem har per dagen för Grundprospektet bostäder i Borås, Eskilstuna, Göteborg, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Malmö, Skövde, Stockholm, Trollhättan och Västerås. Willhems ägare är Första AP-fonden.

Willhem startades 2011 och har sitt huvudkontor i Göteborg. Bolaget äger och förvaltar, per den 31 mars 2023, direkt eller indirekt, 28 565 lägenheter fördelat på 552 fastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige. Fastighetsbeståndet är geografiskt indelat i tre regioner: Region Syd som utgörs av Halmstad, Helsingborg, Jönköping och Malmö, Region Väst som utgörs av Borås, Göteborg, Skövde och Trollhättan samt Region Öst som utgörs av Karlstad, Linköping, Mälardalen och Stockholm. Per den 31 mars 2023 uppgick det bedömda marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna till 58 138 MSEK och den totala uthyrningsbara arean uppgick till 1 949 317 kvm, varav 92,9 procent avsåg bostäder. Bolaget hade, per den 31 januari 2022, 298 anställda.

### AFFÄRSIDÉ

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

### VISION

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

### MÅL

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

### Ekonomi

Willhems mål är att över tid ge en stabil totalavkastning högre än för övriga privatägda bostadsbolag. Det långsiktiga finansiella målet är en genomsnittlig totalavkastning på över 5,5 procent.

#### *Hållbarhetsområden*

God och stabil avkastning.

#### *Strategi*

Willhem ska drivas professionellt och kostnadseffektivt för att uppnå en finansiell styrka. Det skapar förutsättningar för värdeskapande investeringar som tillsammans med aktiv planering av fastighetsbeståndet nyttjas för att maximera totalavkastningen.

Bolaget ska uppfattas som en attraktiv affärspartner och låntagare för att kunna erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor. Det uppnås genom att ha en stark rating och en bred investerarbas på kapitalmarknaden. Grön finansiering ska användas för investeringar i nyproduktion och projekt i befintliga fastigheter.

### Kunder

Willhem ska ha kunder som är nöjda och lojala, som väljer Willhem och rekommenderar Willhem till andra för att Bolaget erbjuder attraktiva och trygga bostäder samt är bäst på service. Det långsiktiga målet för bostäder är ett serviceindex på över 85 procent.



### *Hållbarhetsområden*

- Nöjda kunder
- Attraktiva boendemiljöer
- Ökat miljöengagemang bland kunder

### *Strategi*

Willhem strävar efter att erbjuda sunda, trygga och attraktiva boendemiljöer där kunden själv ges möjlighet att leva hållbart och påverka sin klimatpåverkan. Bolaget ska underlätta för kunderna att göra hållbara val.

Bolaget ska överträffa kunders förväntningar på service, kommunicera tydligt före, under och efter åtgärder, och så långt som möjligt ha lokala organisationer i egen regi. Omkring och i Bolagets fastigheter ska det vara rent och snyggt och Bolaget ska genomföra trygghetsskapande åtgärder, till exempel förbättrad belysning och stärkt skalskydd.

Verksamheten ska drivas med hjälp av kundrelaterade processer och utifrån en tydlig värdegrund. Bolaget ska vara en aktiv part i lokalsamhället och bidra till en positiv utveckling.

Kundnytta uppnås bland annat genom enhetliga koncept för kundservice och utemiljö, fokus på servicehöjande åtgärder och utveckling av digitala tjänster.

### **Fastigheter**

Willhems fastighetsportfölj ska vara långsiktigt hållbar, bestå av välskötta samt attraktiva bostadsfastigheter på utvalda tillväxtorter i Sverige. Det långsiktiga målet är att användningen av köpt energi maximalt får uppgå till 72 kWh/kvm och år.

### *Hållbarhetsområden*

- Sunda funktionella bostäder
- Livscykelsperspektiv

### *Strategi*

Willhem väljer att förvärva, bygga och förvalta hyresrätter på orter med stark befolkningstillväxt och ekonomi. Genom ett aktivt arbete med beståndsplanering identifieras åtgärder som bidrar till att utveckla fastighetsbeståndet. Det kan vara åtgärder för att spara energi, Willhemlyft eller tekniska åtgärder för att digitalisera fastigheterna.

Digitalisering och fastighetsteknik är viktiga verktyg, både för att effektivisera energianvändningen och höja kundnöjdheten. Genom att koppla upp fastighetens tekniska system och installera temperaturmätare i alla lägenheter, kan Bolaget genom ett proaktivt arbetssätt som Bolaget kallar "Aktiv drift" optimera driften, minska energianvändningen och förbättra inomhusklimatet.

Nyproduktionen ska ske med höga krav på sunda materialval, resurshushållning och med minsta möjliga påverkan på miljön. All nyproduktion utförs i enlighet med nivå Miljöbyggnad Silver. Willhem ska nyttja hållbara inköskanaler, produktions- och logistiklösningar inom fastighetsutveckling. För att säkerställa sunda materialval använder Bolaget Byggarubedömningen eller motsvarande standard.

### **Internt**

Willhem ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren i bostadsbranschen, Bolagets medarbetare ska rekommendera Willhem till andra. Det långsiktiga målet är ett *Motiverad Medarbetarindex* (MMI) på minst 8 enheter och ett *employee Net Promotor Score* (eNPS, ett mått som mäter hur sannolikt det är att medarbetarna skulle rekommendera Willhem som arbetsplats) på 40 enheter.

#### *Hållbarhetsområden*

- Engagerade medarbetare
- Ansvarsfullt agerande

#### *Strategi*

Willhem ska arbeta för att attrahera, utveckla och behålla kompetenta medarbetare. Bolaget ska aktivt arbeta för att stärka arbetsgivarvarumärket vid såväl rekrytering, introduktion som kompetensutveckling.

Arbetsmiljön ska vara hälsosam, fri från diskriminering och mobbning. Organisationen ska drivas utifrån ett tydligt, öppet, prestigelöst ledarskap och med hjälp av ett processororienterat arbetssätt. Genom delaktighet och engagemang skapar Bolaget arbetsförhållanden där människor kan växa och utvecklas.

Bolaget utbildar fortlöpande i ansvarstagande och har nolltolerans mot korruption. Bolaget kontrollerar leverantörer utifrån Bolagets uppförandekod och planerar att genomföra även andra typer av kontroller.

#### **Omvärld**

Willhem ska upplevas som ett nyskapande och tryggt företag med ett långsiktigt perspektiv som medverkar till en hållbar utveckling. Det långsiktiga målet är att nå nettonollutsläpp i scope 1 och 2 (direkta utsläpp från egna fordon och fastigheter samt köpt energi) år 2030. I scope 3 (utsläpp relaterade till kunder och leverantörer) är det långsiktiga målet att halvera utsläppen till år 2030 jämfört med 2018.

#### *Hållbarhetsområden*

- Minskade utsläpp av växthusgaser
- Aktiv part i lokalsamhället

#### *Strategi*

För att minska utsläppen har Willhem satt upp mål för att sänka koldioxidutsläppen som godkänts av Science Based Targets. Arbete pågår för att ta fram färdplaner som beskriver hur målen ska nås. Byggnader ska göras energieffektiva och drivas av förnybar energi. Genom en aktiv dialog med leverantörer, inklusive energileverantörer, påverkar Bolaget genom rollen som kravställare dem att minska sina utsläpp.

Willhem ska driva och delta i lokala forum för utveckling. Kundernas behov ska vara ledstjärnan för utveckling av boendemiljöer. För prioriterade bostadsområden ska utvecklingsplaner tas fram.

#### **VÄRDEGRUND**

Willhem driver verksamheten långsiktigt och präglas av viljan att vara:

- Värdeskapande
- Affärsmässiga
- Kundfokuserade
- Nyskapande
- Ansvarsfulla

Willhems värderingar utgör grunden för hur Willhem som företag och dess medarbetare agerar.

## **FASTIGHETSUTVECKLING**

Willhems målsättning är att skapa attraktiva bostäder där människor vill leva och bo. Utgångspunkten i Willhems förvaltning, utveckling och utökning av bostadsbeståndet är långsiktig hållbarhet. Under 2022 investerades totalt 1 966 (1 725) Mkr, varav 1 284 (1 092) Mkr avsåg befintliga fastigheter och 682 (633) Mkr avsåg nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter fördelade sig relativt jämt mellan Willhemlyft, planerat underhåll och fastighetsutveckling.

### *Energianvändning*

2012 satte Willhem upp målet att till 2030 halvera den normalårskorrigerade användningen av köpt energi till 92 kWh/kvm. Under 2022 togs också mål för kWh/kvm Atemp fram. Det långsiktiga målet är 72 kWh/kvm Atemp per år för inköpt energi. För att nå dit följs energianvändningen upp månadsvis för varje fastighet och nya delmål sätts varje år.

### *Utveckling och underhåll*

För att kunna erbjuda attraktiva och trygga bostäder behöver Bolaget sköta och ta hand om fastigheterna. Det görs på olika sätt och genom olika åtgärder, både genom Willhemlyft och övrigt lägenhetsunderhåll. Willhemlyft är Willhems renoveringskoncept som innebär att Bolaget renoverar en lägenhet till ny och modern standard. Renoveringen utförs inför att en ny hyresgäst ska flytta in. Ungefär en femtedel av lägenheterna som blir tomma renoveras enligt konceptet varje år. Övrigt lägenhetsunderhåll görs löpande under hela året. För att säkra upp materialflödena har startade Willhem under 2022 upp ett nytt bolag, Willhem Logistics, som ska arbeta med inköp av strategiska produkter som används för renoveringar. Det nya bolaget gör att Willhem kan arbeta proaktivt med materialinköp och därmed undvika att möjligheten att göra ett Willhemlyft av en lägenhet försvinner på grund av materialbrist. Det ökar också kontrollen över vilket material som används.

## **HÅLLBARHET**

Willhem arbetar för att sina hus och hyresgäster ska må bra utifrån de ekonomiska, miljömässiga och sociala perspektiven. Hållbarhetsarbetet är närvarande i alla delar av verksamheten och är integrerat i det dagliga arbetet.

Som bostadsbolag har Willhem ett ansvar att hushålla med sina resurser. Därför strävar Bolaget dagligen efter att minimera både sin egen och sina hyresgästers miljöpåverkan. Hållbara lösningar för sophantering, val av alternativa energikällor och byte till elbilar på Bolagets områden är några exempel. Energieffektivisering av Bolagets fastigheter har störst påverkan på klimatet och är därför ett viktigt fokusområde. Sedan 2012 köper Willhem enbart förnybar el till sina fastigheter.

Lönsamhet är en förutsättning för hållbar utveckling och ett ansvarsfullt företagande. Som en långsiktig aktör på bostadsmarknaden tar Willhem ett samhällsekonomiskt ansvar. Willhem betraktar sina fastigheter som investeringar och förvaltar och utvecklar fastigheter ur ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv.

Ett annat stort hållbarhetsområde för fastighetssektorn är social hållbarhet. Genom att ta ett socialt ansvar vill Willhem bidra till att skapa trygghet och trivsel för människor som bor och verkar i sina bostadsområden. Bolaget driver egna projekt men samverkar även med andra aktörer för att tillsammans kunna göra skillnad. Till exempel erbjuder Willhem varje sommar sommarjobb för ett 90-tal ungdomar som får pröva på arbete i fastighetsbranschen. Willhem samarbetar även med kommuner och vårdgivare när det gäller människor som behöver extra stöd att klara sitt boende.

Willhems hållbarhetsarbete regleras i Bolagets policy för hållbar utveckling. Willhem utgår från FN:s Agenda 2030 där Bolaget valt att prioritera åtta globala mål som styr mål och aktiviteter. Bolagets hållbarhetsrapportering är baserad på Global Reporting Initiative's (GRI) Core nivå. Willhem är även

anslutna till FNs initiativ Global Compact. För att identifiera de områden som är mest väsentliga för Willhem att arbeta med för Bolaget dialog med sina primära intressenter. Under 2019 genomfördes en ny väsentlighetsanalys som styr Bolats prioriteringar i det löpande hållbarhetsarbetet.

## **GRÖNA OBLIGATIONER**

Under 2021 uppdaterade Willhem sitt gröna ramverk för obligationer. Ramverket inkluderar ett större grönt underlag än tidigare. Willhem kan via det gröna ramverket finansiera miljöcertifierade byggnader, byggnader anpassade för att nå Willhems mål om en låg energianvändning samt initiativ inom förnybar energi, hållbara transportlösningar och avfallshantering. Ramverket är baserat på Green Bond Principles 2021 och har som det tidigare ramverket blivit granskat av det oberoende CICERO Shades of Green. CICERO har givit ramverket klassificeringen CICERO Medium Green och Bolagets styrning och transparens har graderats som Excellent.

Willhems totala gröna investeringsunderlag som är godkänt att finansieras med gröna obligationer uppgick per den 31 december 2022 till 12 957 Mkr. Av dessa utgjorde 12 274 Mkr av befintliga fastigheter och 683 Mkr i pågående projekt. Under 2022 emitterades totalt 1 800 Mkr. Total utestående volym gröna obligationer uppgår per dagen för Grundprospektet till 6 800 Mkr, vilket motsvarar 19,9 procent av de räntebärande finansiella skulderna.

## **ORGANISATION**

Willhems förvaltningsorganisation är uppdelad i tre jämnstora regioner; Region Syd, Väst och Öst. Varje område har en fastighetschef med resultat- och personalansvar som ansvarar för skötseln och hyresgästrelationerna på området. Till fastighetschefens hjälp finns administrativ personal och bovärdar som dagligen ger service till Willhems hyresgäster. Varje år genomförs en kundundersökning som ligger till grund för att styra verksamheten under kommande år. Utifrån resultatet planeras och genomförs projekt och åtgärder för att utveckla och förbättra servicen till Willhems hyresgäster.

Som stöd för samtliga av Willhems områdeskontor finns centrala resurser på huvudkontoret: Kundavdelning, fastighetsavdelning, HR, IT, kommunikation samt ekonomi och finans. Nyproduktion utgör ett eget och växande affärsområde.

## **STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR**

---

### **STYRELSE**

Bolagets styrelse består av fem styrelseledamöter, inklusive styrelseordföranden, vilka samtliga är valda fram till årsstämman 2024. Information om varje enskild styrelseledamot listas nedan. Alla styrelseledamöter kan kontaktas via Bolagets huvudkontor, c/o Willhem AB, Box 53137, 400 15 Göteborg.

---

#### **Fredrik Wirdenius (född 1961) – Styrelseordförande**

Styrelseordförande sedan 2020. Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm 1986. Rådgivare inom fastighetsbranschen.

##### Övriga betydande uppdrag

Styrelseordförande i Assemblin Group AB och Hållbo AB. Styrelseledamot i Scandic Hotels Group AB (publ); AxFast AB (publ); Stiftelsen Nobel Center.

##### Tidigare befattningar (urval)

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

---

#### **Johan Temse (född 1973) – Styrelseledamot**

Styrelseledamot sedan 2019. Ansvarig Realia Investeringar Första AP-fonden. Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm 1998.

##### Övriga betydande uppdrag

Styrelseledamot Polhem Infra AB; Urbanea Fastigheter AB; First Australia Farmland.

##### Tidigare befattningar (urval)

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

---

#### **Christel Armstrong Darvik (född 1953) – Styrelseledamot**

Styrelseledamot sedan 2019. Civilingenjörsexamen från Chalmers Tekniska Högskola, Göteborg 1977.

##### Övriga betydande uppdrag

Styrelseordförande Stiftelsen Chalmers Tekniska Högskola; Styrelseledamot Chalmersfastigheter AB; Stiftelsen Svenska Mässan Gothia Towers; Sjöräddningssällskapet.

##### Tidigare befattningar (urval)

Koncernchef Stena Fastigheter AB; VD Fastighets AB Tornet.

---

#### **Anders Ahlberg (född 1957) – Styrelseledamot**

Styrelseledamot sedan 2021. Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan, 1981.

##### Övriga betydande uppdrag

Inga.

##### Tidigare befattningar (urval)

Senior Investment Manager Vasakronan AB; tf. CIO Vasakronan AB; VD Catella Fastighetsekonomi AB; VD VM Fastighetsekonomer AB.

---

## **Ragnhild Backman (född 1963) – Styrelseledamot**

Styrelseledamot sedan 2021. VD Backmans Fastighetsutveckling AB. Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm 1986.

### Övriga betydande uppdrag

Styrelseordförande Almi Företagspartner Mitt AB. Styrelseledamot Diös Fastigheter AB; AB ÖviksHem; Fastighetsägarna Sverige AB.

### Tidigare befattningar (urval)

Förvaltningschef Piren.

## **KONCERNLEDNING**

Information om medlemmarna i Bolagets koncernledning listas nedan.

---

## **Mikael Granath (född 1957) – VD<sup>5</sup>**

MBA, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet 1980.

### Övriga betydande uppdrag

Styrelseledamot Aspelin Ramm Fastigheter AB; Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation; Västsvenska Handelskammaren; Fastighetsägarna Sverige AB; Svenska Hus AB.

### Tidigare befattningar (urval)

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

---

## **Peter Malmén (född 1971) – Finansdirektör och vice VD**

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

### Övriga betydande uppdrag

Inga.

### Tidigare befattningar (urval)

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

---

## **Heidi Bladh (född 1972) – Ekonomidirektör**

MBA, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet 2002.

### Övriga betydande uppdrag

Inga.

### Tidigare befattningar (urval)

Redovisningschef Fastighets AB Balder; Redovisningschef Din Bostad i Sverige AB.

---

---

<sup>5</sup> Willhem har offentliggjort att Mariette Hilmersson (född 1971) kommer att tillträda som ny VD för Willhem den 1 augusti 2023 och därmed ersätta nuvarande VD, Mikael Granath. Mariette Hilmersson kommer närmast från rollen som VD för Region Väst på Castellum.

### **Anna Flood (född 1969) – HR-chef**

Linjen för Personal och arbetslivsfrågor, Göteborgs Universitet 1996.

#### Övriga betydande uppdrag

Inga.

#### Tidigare befattningar (urval)

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

---

### **Madeleine Wetterström (född 1966) – Kommunikations- och marknadschef**

Poppius journalistiska skola (2004), Media- och kommunikationsvetenskap, Högskolan i Jönköping (1992).

#### Övriga betydande uppdrag

Inga.

#### Tidigare befattningar (urval)

Chefredaktör HSB Riksförbund; Kommunikatör HSB Göteborg; Informationsansvarig Företagens relationsbyrå AB.

---

### **Jonas Ekstam (född 1963) – Regionchef, Region Öst**

Hotell och restaurationsutbildning, Schweiz 1985.

#### Övriga betydande uppdrag

Inga.

#### Tidigare befattningar (urval)

Hotelldirektör Scandic; Marknadsområdesansvarig Riksbyggen.

---

### **Anna Mellqvist (född 1979) – IT- och digitaliseringschef**

BSc Systemvetenskap, Högskolan Trollhättan/Uddevalla 2001.

#### Övriga betydande uppdrag

Inga.

#### Tidigare befattningar (urval)

Head of ERP Swedish Match AB, Head of Business Relationship Management Stena Rederi AB, Head of Development ICA Sverige AB.

---

### **Rikard Norström (född 1978) – Nyproduktionschef**

BSc Byggnadsteknik, Mälardalens Högskola 2002.

#### Övriga betydande uppdrag

Inga.

#### Tidigare befattningar (urval)

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

---

### **Catarina Altement (född 1965) - Regionchef, Region Syd**

DIHM Ekonomi, IHM Business School, 1997.

#### Övriga betydande uppdrag

Inga.

#### Tidigare befattningar (urval)

Redovisningschef i Bolaget; Ekonomichef för kunduppdrag Newsec Asset Management AB.

---

### **Susanna Thom (född 1972) - Regionchef, Region Väst**

Gymnasieingenjör Bygg, Sven Eriksonsgymnasiet 1992.

#### Övriga betydande uppdrag

Inga.

#### Tidigare befattningar (urval)

Fastighetschef i Bolaget; Verksamhetsutvecklare i Bolaget; Hotellchef First Hotel Grand Borås.

## **ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSEN OCH KONCERNLEDNINGEN**

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

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

## **REVISOR**

Vid Bolagets årsstämma i maj 2023 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisionsbyrå, med Bengt Kron (född 1965) som huvudansvarig revisor samt Ulrika Ramsvik (född 1973) som medpåskrivande revisor. Bengt Kron och Ulrika Ramsvik är auktoriserade revisorer och medlemmar i FAR och kan nås på följande adress: C/o PwC, Skånegatan 1, 405 32 Göteborg. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har varit Bolagets revisor under hela perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen i Grundprospektet.



## ÖVERSIKT AV HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

---

### FINANSIELL ÖVERSIKT AVSEENDE RÄKENSKAPSÅREN 2022 OCH 2021 SAMT DELÅRSPERIODEN 1 JANUARI–31 MARS 2023

Den historiska finansiella informationen som omfattas av Grundprospektet består av Bolagets reviderade koncernredovisningar för räkenskapsåren 1 januari–31 december 2022 och 1 januari–31 december 2021. Därutöver omfattas även Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2023 som dock inte har varit föremål för revision eller översiktlig granskning.

Bolagets finansiella information avseende räkenskapsåren 2022 och 2021 har reviderats av Bolagets revisor. Revisionsberättelserna för respektive räkenskapsår är en del av Grundprospektet och följer standardutformningen utan några anmärkningar. Utöver revisionen av räkenskapsåren 2022 och 2021 har inga andra delar av Grundprospektet granskats av Bolagets revisor.

Bolagets koncernredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2021 är upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS, utgivna av International Accounting Standards Board, IASB, såsom de antagits av Europeiska Unionen. Därtill är koncernredovisningarna upprättade i enlighet med IAS 1 Utförande av finansiella rapporter samt i enlighet med årsredovisningslagen. Vidare har RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats, utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2023 är för Koncernen utformad i enlighet IFRS och IAS 34.

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

### VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR OCH INFORMATION OM TENDENSER

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

Inga väsentliga negativa förändringar i Koncernens framtidsutsikter har inträffat sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes 20 april 2023.

#### Betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat sedan den 31 mars 2023

Inga betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat har inträffat sedan den 31 mars 2023.

#### Betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning sedan den 31 mars 2023

Inga betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning har inträffat sedan den 31 mars 2023.

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

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

## **LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION**

---

### **BOLAGSINFORMATION**

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

### **KONCERNSTRUKTUR**

Willhem AB (publ), utgör moderbolag i Koncernen som, per den 31 mars 2023 bestod av över 200 dotterbolag, samtliga med säte i Sverige.

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

### **ÄGARFÖRHÅLLANDEN**

Willhems största aktieägare är, per den 31 mars 2023, Första AP-fonden som är en av sex AP-fonder i det svenska inkomstpensionssystemet. Första AP-fondens ägarandel av aktierna, per den 31 mars 2023, uppgår till 99,99 procent. Personer i ledningsgruppen äger andelar motsvarande 0,01 procent av aktierna.

Första AP-fonden har en tydlig ägarstyrning som handlar om hur ägare av ett bolag påverkar bolaget till ett ansvarsfullt företagande. Första AP-fondens ägarpolicy består av åtta principer för bolagsstyrning och företagens sociala och miljömässiga ansvarstagande:

- Rösträtt. Rätten att rösta på bolagsstämmor ska vara oinskränkt. Förändringar i rösträtten ska vara frivilliga.
- Likabehandling. Aktier med samma ekonomiska rätt ska behandlas lika. Minoritetsaktieägare ska skyddas.
- Kapitalstruktur. Kapitalstrukturen ska vara lämplig med hänsyn till framtida vinstmöjligheter. Kapital som inte används effektivt bör delas ut till aktieägarna.
- Bolagens styrelse. Aktieägarna ska ha rätt att utse styrelsen, och alla aktieägare ska ha rätt att föreslå och rösta på styrelseledamöter. Ledamöter ska ha rätt kompetens och hög integritet. Sammansättningen ska främja mångfald. Arvoden ska vara marknadsmässiga, skäliga och spegla kraven som ställs på ledamöterna.
- Ersättningar. Ersättningen till ledande befattningshavare ska gagna bolaget och dess ägare. Den ska också vara skälig, marknadsmässig och kunna motiveras öppet för bolagets intressenter.
- Revision och intern kontroll. Revisorerna utses av aktieägarna. Höga krav ställs på oberoende gentemot bolaget och dess ledning.
- Miljö och sociala frågor. Verksamheter ska bedrivas på ett finansiellt, miljömässigt och socialt ansvarsfullt sätt.
- Informationsgivning. Verksamheterna ska söka en öppen dialog med aktieägarna, med korrekt, tydlig, saklig och trovärdig information.

Mer information finns att läsa på [www.ap1.se](http://www.ap1.se).

## VÄSENTLIGA AVTAL

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

## RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

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

## KREDITVÄRDERINGSBETYG

Bolaget har för sin långfristiga upplåning erhållit ratingen A- (Stable Outlook) och för sin kortfristiga upplåning erhållit ratingen A-2 från kreditvärderingsinstitutet S&P Global Rating Europe Limited ("S&P"). Ratingen bekräftades senast under tredje kvartalet 2022.

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

Rating är det betyg en låntagare kan erhålla från ett oberoende kreditbedömningsinstitut på sin förmåga att klara av sina finansiella åtaganden. Denna förmåga kallas också kreditvärdighet. Standard & Poor's är ett av de tre största kreditbedömningsinstituten tillsammans med Moody's och Fitch. En närmare förklaring om innebörden av ett visst kreditvärdighetsbetyg kan erhållas från Standard & Poor's webbplats (<https://www.spglobal.com/ratings/en/>). Ett kreditvärdighetsbetyg utgör inte en rekommendation om att köpa, sälja eller inneha värdepapper. Det är var och ens skyldighet att inhämta information om aktuell rating då den kan vara föremål för ändring.

Nedanstående tabell anger den kreditbetygsskala som används av S&P för lång upplåning.<sup>6</sup>

<b>S&amp;P Long-term</b>
AAA
AA+
AA
AA-
A+
A
A-
BBB+
BBB
BBB-
BB+
BB
BB-
B+
B
B-
CCC+
CCC
CCC-
D

<sup>6</sup> För mer information om rating se webbplats: <https://www.spglobal.com/ratings/en/>

Nedanstående tabell anger den kreditbetygsskala som används av S&P för kort upplåning.<sup>7</sup>

<b>S&amp;P Short-term</b>
A-1
A-2
A-3
B
C
D

### **EMISSIONSINSTITUTEN**

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

---

<sup>7</sup> För mer information om rating se webbplats: <https://www.spglobal.com/ratings/en/>

## **HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING**

---

Nedan handlingar som tidigare offentliggjorts ska läsas som en del av Grundprospektet. Handlingarna innehåller finansiell information avseende räkenskapsåren 2022 och 2021 tillsammans med Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari—31 mars 2023, vilka samtliga är införlivade i Grundprospektet via hänvisning.

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

### **DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI–31 MARS 2023**

- Koncernens resultaträkning, s. 7
- Koncernens balansräkning, s. 9
- Koncernens rapport över förändring av eget kapital, s. 14
- Koncernens rapport över kassaflöden, s. 14

Delårsrapporten för perioden 1 januari—31 mars 2023 återfinns på följande länk: [https://www.willhem.se/globalassets/finansiella-rapporter/willhem\\_delarsrapport\\_q1-2023\\_sv.pdf](https://www.willhem.se/globalassets/finansiella-rapporter/willhem_delarsrapport_q1-2023_sv.pdf)

### **ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2022**

- Koncernens rapport över totalresultatet, s. 53
- Koncernens rapport över finansiell ställning, s. 55
- Koncernens rapport över förändring av eget kapital, s. 57
- Koncernens rapport över kassaflöden, s. 58
- Noter, s. 59—75
- Revisionsberättelse, s. 90—92

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 återfinns på följande länk: [https://www.willhem.se/globalassets/finansiella-rapporter/willhem\\_ahr-2022.pdf](https://www.willhem.se/globalassets/finansiella-rapporter/willhem_ahr-2022.pdf)

### **ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2021**

- Koncernens rapport över totalresultatet, s. 56
- Koncernens rapport över finansiell ställning, s. 58
- Koncernens rapport över förändring av eget kapital, s. 60
- Koncernens rapport över kassaflöden, s. 61
- Noter, s. 62—78
- Revisionsberättelse, s. 94—96

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 återfinns på följande länk: <https://www.e-magin.se/paper/j49gjqj/paper/1#/paper/j49gjqj/1>

För att underlätta utökningar av obligationslån utgivna under tidigare grundprospekt, införlivas:

- Allmänna villkor daterade 30 maj 2017 (s. 14—29) som ingår i Bolagets grundprospekt daterat den 18 juni 2021.

## **LEGAL INFORMATION AVSEENDE GRUNDPROSPEKTET**

---

### **GODKÄNNANDE AV GRUNDPROSPEKTET**

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

### **GRUNDPROSPEKTETS GILTIGHETSTID**

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

### **FÖRSÄKRAN AVSEENDE GRUNDPROSPEKTET**

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

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

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

### **TILLGÄNGLIGA HANDLINGAR**

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

- Bolagsordning och registreringsbevis för Bolaget;
- Grundprospektet.

### **ÖVRIG INFORMATION**

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

### **Hänvisningar till webbplatser**

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

## ADRESSER

---

### BOLAGET

**Willhem AB (publ)**  
Box 53137  
400 15 Göteborg  
031 788 70 00  
[www.willhem.se](http://www.willhem.se)

### LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

**Baker McKenzie**  
Vasagatan 7  
101 23 Stockholm  
[www.bakermckenzie.com](http://www.bakermckenzie.com)

### VÄRDEPAPPERCENTRALER

**Euroclear Sweden AB**  
Klarabergsviadukten 63  
Box 191  
101 23 Stockholm  
08-402 90 00  
[www.euroclear.com/sweden](http://www.euroclear.com/sweden)

**Verdipapirscentralen ASA**  
Fred. Olsens gate 1  
Postboks 1174 Sentrum,  
0107 Oslo  
+47 22 63 53 00  
[www.vps.no](http://www.vps.no)

### LEDARBANK

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

### EMISSIONSINSTITUT

För köp och försäljning kontakta:

**Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)**  
Large Corporate & Financial Institutions  
Kungsträdgårdsgatan 8  
106 40 Stockholm

Stockholm 08-506 232 19  
08-506 232 20  
08-506 230 61  
[www.seb.se](http://www.seb.se)

**Svenska Handelsbanken AB (publ)**  
Blasieholmstorg 11  
106 70 Stockholm

Credit Sales 08-463 46 50  
[www.handelsbanken.se](http://www.handelsbanken.se)

**Danske Bank A/S**, Danmark, Sverige Filial  
Norrholmstorg 1, Box 7523  
103 92 Stockholm  
Stockholm 08-568 805 77  
Köpenhamn +45(0)45 14 32 46  
[www.danskebank.se](http://www.danskebank.se)

**Swedbank AB (publ)**  
Large Corporates & Institutions  
105 34 Stockholm

MTN-Desk 08-700 99 85  
Stockholm 08-700 99 98  
Göteborg 031-739 78 20  
[www.swedbank.se](http://www.swedbank.se)

**Nordea Bank Abp**  
Nordea Markets  
Smålandsgatan 17  
105 71 Stockholm

08-407 90 85  
08-407 91 11  
08-407 92 03

[www.nordeamarkets.com/sv](http://www.nordeamarkets.com/sv)