

Detta Grundprospekt är daterat och godkänt den 28 mars 2019 och gäller i tolv månader från denna dag.



**Grundprospekt
avseende
Medium Term Note-program
om SEK 10 000 000 000
eller motvärdet därav i EUR**

Ledarbank

SEB

Emissionsinstitut

Danske Bank

Nordea

Handelsbanken
Capital Markets

SEB

Swedbank

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") avser Jernhusen ABs (publ) ("Jernhusen" eller "Bolaget") program för utgivning av obligationer i svenska kronor ("SEK") eller i euro ("EUR") med en löptid om lägst ett år och högst femton år ("MTN-programmet"). Grundprospektet har godkänts och registrerats för utgivande av Medium Term Notes ("MTN") under en period om tolv månader från godkännandet av Finansinspektionen i enlighet med lag (1991:980) om handel med finansiella instrument, i enlighet med artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet") samt Kommissionens förordning (EU) nr 486/2012 om ändring av förordning (EG) nr 809/2004 och 2 kapitlet 25 § och 26 § i lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Det erinras om att sådant godkännande och registrering av Finansinspektionen inte innebär någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Grundprospektet är riktiga eller fullständiga.

Som del av detta Grundprospekt ingår även de handlingar som införlivas genom hänvisning. Utöver detta ska övriga tillägg till Grundprospektet som Jernhusen kan komma att göra samt de specifika slutliga villkor ("Slutliga Villkor") som upprättas för genomförd emission läsas som en del av detta Grundprospekt.

För detta Grundprospekt ska definitioner i de allmänna villkoren under avsnittet "Allmänna Villkor" ("Allmänna Villkor") gälla om inget annat anges.

MTN är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje presumtiv investerare måste därför, mot bakgrund av investerarens egna förutsättningar, besluta om lämpligheten av en investering i MTN. I synnerhet bör varje investerare:

- ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att göra en meningsfull utvärdering av Allmänna Villkor samt för varje MTN gällande Slutliga Villkor
- göra en helhetsbedömning av fördelarna och riskerna med att investera i MTN utifrån den information som finns i detta Grundprospekt och information vilken hänvisas till i detta Grundprospekt eller varje härtill hörande tillämpligt tillägg.
- ha tillgång till och kunskap om lämpliga analytiska verktyg för att mot bakgrund av sin egen särskilda ekonomiska situation utvärdera en investering i MTN och den betydelse MTN kommer att få för investerarens hela investeringsportfölj
- ha tillräckliga ekonomiska resurser och tillräcklig likviditet för att bära alla risker som en investering i MTN medför, inklusive MTN med kapitalbelopp och ränta som betalas i en eller flera valutor eller där valutan för kapital eller räntebetalningar skiljer sig från den presumtive investerarens valuta
- vara bekant med hur relevanta index och finansiella marknader fungerar, och
- kunna utvärdera (antingen själv eller med hjälp av en ekonomisk rådgivare) möjliga scenarier för ekonomiska faktorer, räntefaktorer och andra faktorer som kan påverka investerarens investering och förmåga att bära ifrågakvarande risker.

Vissa MTN har strukturen av komplexa finansiella instrument. Institutionella investerare köper ofta dessa komplexa finansiella instrument för att reducera risk eller förbättra avkastning med ett klart uppfattat, bedömt, lämpligt risktillägg till deras samlade portföljer. En presumtiv investerare bör inte investera i MTN som har strukturen av ett komplext finansiellt instrument om denne inte har sakkunskap (antingen själv eller med hjälp av en ekonomisk rådgivare) att utvärdera hur MTN kommer att utvecklas under ändrade förhållanden.

En investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i ett Grundprospekt kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Grundprospektet.

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 arrangören eller någon handlare som medverkar vid emissionen av MTN är en producent av sådana MTN. Varken arrangören, handlarna eller någon av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

Om vissa emissioner av MTN skulle anses falla inom tillämpningsområdet för förordning (EU) nr. 1286/2014 ("PRIIPs-förordningen") får sådana MTN inte erbjudas, säljas eller på annat sätt göras tillgängliga för någon icke-professionell kund inom europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES"). Detta då något faktablad innehållande nyckelinformation som krävs för erbjudanden till icke-professionella kunder av produkter som faller inom tillämpningsområdet för PRIIPs-förordningen inte kommer att upprättas för några MTN under programmet, vilket är ett krav vid erbjudande till icke-professionella kunder av MTN som träffas av PRIIPs-förordningen. Att trots detta erbjuda, sälja eller på annat sätt göra MTN tillgängliga för icke-professionella kunder inom EES kan strida mot bestämmelserna i nämnda förordning. En icke-professionell kund är en person som uppfyller ett (eller flera) av följande kriterier: (i) en icke-professionell kund enligt definitionen i punkt (11) artikel 4(1) MiFID II; (ii) en kund som avses i direktiv 2002/92/EG ("IMD"), där kunden inte räknas som en professionell kund enligt definitionen i punkt (10) artikel 4(1) i MiFID II; eller (iii) inte utgör en kvalificerad investerare såsom det definieras i direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet").

Grundprospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är i sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon 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 uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i detta Grundprospekt 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.

Erbjudanden av MTN riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare erbjudandehandlingar, Grundprospekt, registrerings- eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt. Grundprospektet får inte distribueras i något land där erbjudanden kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant land. Förvärv av MTN som emitteras i enlighet med detta Grundprospekt i strid med ovanstående kan komma att anses som ogiltigt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
RISKFAKTORER	4
RISKHANTERING	11
BESKRIVNING AV JERNHUSENS MTN-PROGRAM	13
PRODUKTBESKRIVNING	16
ALLMÄNNA VILLKOR	18
MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR	29
INFORMATION OM JERNHUSEN AB	33
HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING	45
HANDLINGAR SOM ÄR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION	47
ADRESSER	48

RISKFAKTORER

Nedan beskrivs faktorer som kan komma att påverka Bolagets förpliktelser i samband med utgivande av MTN. Risker som beskrivs är dels verksamhetsrelaterade risker, dels värdepappersrisker förenade med MTN utgivna under MTN-programmet. Utöver vad som beskrivs nedan kan dock andra faktorer utgöra risker vid betalning av ränta, kapital eller andra belopp avseende MTN och nedanstående redovisning av riskfaktorer gör inte anspråk på fullständighet. Riskerna nedan är inte heller rangordnade efter grad av betydelse. Varje investerare bör ta del av hela Grundprospektet, Allmänna Villkor samt Slutliga Villkor och göra sin egen riskbedömning inför beslut om placering i MTN.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET

Investerare i MTN har en kreditrisk på Bolaget. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under MTN är beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Bolagets verksamhet. Investering i av Bolaget utgiven MTN omfattas inte av den statliga insättningsgarantin. Fordringshavarna har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Bolagets konkurs.

Genom sin verksamhet är Bolaget exponerat för olika risker. Identifiering av riskerna har utgått ifrån Bolagets affärsplan, riskkartläggningar samt finansiella risker definierade i Bolagets finanspolicy. Riskerna i Koncernens verksamhet är tydligt kopplade till Bolagets målstruktur och kan i huvudsak delas in i strategiska, operativa och finansiella risker samt miljörisker.

Strategiska Risker

Jernhusen delar in de bolagsövergripande strategiska riskerna i fem undergrupper: Bransch- och marknadsrisker, affärsrisker, verksamhetsrisker, varumärkesrisker samt miljörisker. Riskerna beskrivs här nedan.

- *Bransch- och marknadsrisker*

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxt och sysselsättning. Den ekonomiska tillväxten påverkar sysselsättningen, som är en faktor för utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden och hyresmarknaden. Detta i sin tur påverkar vakansgrad och hyror, särskilt när det gäller kommersiella fastigheter. En svag samhällsekonomisk utveckling kan därför ha en negativ påverkan på Bolagets verksamhet.

Eftersatt underhåll och historiskt låga investeringar har påverkat allmänhetens förtroende för järnvägen negativt. Detta kan påverka flödena i systemet, både av resenärer och av gods. Om dagens kapacitetsproblem inom den svenska järnvägen inte löses kan detta få negativa konsekvenser för Bolagets verksamhet.

- *Affärsrisker*

Affärsrisker är de risker som påverkar Bolagets affärsmöjligheter. Jernhusen har många intressenter kopplade till Bolagets verksamhet och affärer. Det finns en risk att Bolagets inriktning och framgång i framtida affärer och investeringar påverkas av beslut från externa aktörer så som kommuner, Trafikverket eller Länsstyrelser. Sådana beslut riskerar på så sätt att förändra marknadsförutsättningarna. Bristande möjlighet att anpassa sig till nya marknadsförutsättningar och att göra nya affärer och investeringar, kan ha en negativ påverkan på Bolagets verksamhet och finansiella ställning.

- *Verksamhetsrisker*

Jernhusens verksamhetsrisker handlar till stor del om processer, arbetssätt och strukturkapital. Eftersom Jernhusen befinner sig på en marknad under förändring är det viktigt att hela tiden ha rätt kompetens inom Bolaget för att säkerställa den kvalitet som kunderna efterfrågar och för att

utveckla rätt koncept i nya investeringar. Det finns en risk att nyckelpersoner lämnar Bolaget, och utan rätt kompetens och tydliga interna processer ökar risken för kvalitetsbrister i leverans till kund samt att genomförandet av exempelvis stora utvecklingsprojekt försenas eller inte når full potential. Detta kan i sin tur få negativa konsekvenser för Bolagets verksamhet och resultat.

- *Miljörisker*

Jernhusen har som fastighetsbolag miljörisker, en av dem är eventuella föroreningar i mark och byggnader. Dessa föroreningar påverkar vår miljö och att åtgärda dem medför kostnader. En risk är exempelvis att exploateringsobjekt, det vill säga då användning av fastigheten ändras, drabbas av oförutsedda kostnader på grund av föroreningar i mark. För historiska markföroreningar som uppstått före bolagiseringen 2001 erhåller Jernhusen ersättning från staten enligt avtal. Avtalet för projektet, som innefattar stadsdelsutveckling, täcker inte de kostnader där den befintliga användningen av fastigheten ändras, vilket utgör en ekonomisk risk.

Det finns en risk för att miljöskador uppstår som en följd av det eftersatta underhållet i vissa delar av fastighetsbeståndet, samt en risk att byggnadsmaterial som används idag skulle visa sig vara farliga i framtiden då dessa miljörisker påverkar människorna i byggnaderna. Bristande möjlighet att förebygga miljörisker och möjlighet att välja sunda material vid nyproduktion och ombyggnationer, kan ha en negativ påverkan på Bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Vid byggprojekt finns det även risker kopplat till hälsa och säkerhet för arbetstagare och andra människor i byggprojektets omgivning. Om Jernhusen inte arbetar aktivt med byggprojekts olika faser för att förebygga och minska risken för skador på och omkring byggarbetsplatser, kan det ha en negativ påverkan på Bolagets verksamhet och finansiella ställning. Skulle arbetet med säkerhet på byggnadsplatserna negligeras riskerar Jernhusen att, utöver det som framgår ovan, också ådra sig kostnader på grund av att byggprojekt står stilla och försenas vilket kan ha negativ påverkan på Jernhusens verksamhet och resultat.

- *Varumärkesrisk*

Jernhusens verksamhet och fastigheter är en del av många människors vardag, vare sig det handlar om resenärer, hyresgäster eller andra intressenter. Om Jernhusens leverans av efterfrågade tjänster och produkter samt genomförande av projekt är bristfälligt kan det leda till ett försämrat varumärke och därmed minskade affärsmöjligheter i framtiden. Detta kan i sin tur få negativa konsekvenser för Bolagets verksamhet och resultat.

Operativa risker

- *Korruptionsrisker*

I affärsförbindelser finns det en risk för korruption. Som inköpare och hyresvärd med affärsförbindelser i branscher där fall av korruption historiskt har förekommit löper Jernhusens medarbetare en risk att hamna i korruptionssituationer. Det finns en risk för att Bolagets medarbetare inte följer interna uppförandekoder och riktlinjer, vilket kan leda till att medarbetare gör sig skyldiga till korruption. Detta riskerar i sin tur få negativa konsekvenser för Bolagets verksamhet och resultat.

- *Inskränkning av mänskliga rättigheter*

I våra offentliga miljöer råder resenärsperspektivet för att skapa trygghet, säkerhet och tillgänglighet för alla. Jernhusen påverkar, direkt och indirekt, många människors liv varje vecka och Bolagets agerande riskerar på olika sätt inskränka individers mänskliga rättigheter och skada Bolagets anseende. Ett potentiellt riskområde som har identifierats är byggnadsentreprenader. Vidare finns det en risk för att medarbetare och leverantörer inte följer av Bolaget uppsatta uppförandekoder, vilket kan leda till inskränkning av mänskliga rättigheter och skada Bolagets anseende. Detta kan i sin tur ha en negativ påverkan på Bolagets verksamhet och finansiella ställning.

- *Fastighetsintäkter*

En del av Jernhusens hyresintäkter utgörs av omsättningsbaserade hyror, bestående av bashyra plus tillägg baserat på procent av hyresgästens omsättning. Denna kontraktstyp används framför

allt för butiker och restauranger på stationerna. Minskat resande kan därför leda till lägre omsättning hos Jernhusens hyresgäster, vilket påverkar intäkterna från dessa hyresgäster negativt. Vidare är Bolagets intäkter från vissa kringtjänster, till exempel reklam och parkering, rörliga och påverkas därmed av faktorer som tillgänglighet, konjunktur och resandeströmmar.

- **Fastighetskostnader**

Fastigheternas driftkostnader utgörs till stor del av kostnader för el, värme, bevakning, städning och fastighetsskötsel, varav el och värme står för den största delen. Stigande priser på el, värme, bevakning, städning eller fastighetsskötsel medför ökade kostnader för Jernhusen i den mån sådana kostnadsökningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtalen om att denna kostnad kan överföras på hyresgästen. Ökade kostnader kan således leda till att vinsten från fastighetsförvaltningen minskar och att nyckeltal påverkas negativt, vilket i sin tur skulle kunna ha en negativ påverkan på Bolagets verksamhet och finansiella ställning.

- **Värdeförändring**

Redovisning av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IFRS innebär att volatiliteten på fastighetsmarknaden kan ge stora effekter på Jernhusens resultat. Orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen men har ingen kassaflödeseffekt. Risker förknippade med värdeförändringar består av tre delar; förändringar i driftnetto, värdering av fastighet på felaktiga grunder samt förändrad betalningsvilja hos marknaden. Alla dessa faktorer kan komma att påverka Jernhusens resultat och finansiella ställning negativt.

- **Projektverksamheten**

Jernhusen bedriver kontinuerligt ett flertal större projekt både i detaljplanefas och i genomförandefas. I de stora projekten finns risk för tidsförskjutning på grund av förseningar i detaljplaneprocessen och förändrade projektvolymerna under planprocessen etc. I projekten finns ett flertal operativa risker identifierade som kan innebära ökade kostnader eller tidsförskjutningar vilket kan drabba Bolaget negativt. Flera av Jernhusens fastigheter är äldre vilket kan medföra ökade underhålls- och investeringsutgifter jämfört med ett mer modernt fastighetsbestånd. Jernhusen äger även infrastruktur på depåfastigheter och kombiterminaler vilket innebär stora utgifter vid reinvestering.

- **Twister**

Rättsliga förfaranden och tvister förekommer i Jernhusens verksamhet precis som i alla mer omfattande verksamheter. Risken finns att vissa av dessa faller ut till nackdel för Jernhusen med ibland betydande kostnader som resultat.

Finansiella risker

Jernhusen är exponerat mot finansiella risker, där ränte-, motparts-, valuta- och refinansieringsriskerna är de största.

- **Ränterisk**

Ränterisk är risken för negativa oförutsedda svängningar i finansiella poster beroende på förändringar i marknadsräntorna och räntemarginalerna. Nivån på marknadsräntan kan förändras snabbt medan räntemarginalen är mer trögrörlig. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med +/-1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2018, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 18 miljoner kronor under den närmaste 12-månadersperioden.

- **Motpartsrisk**

Jernhusens kommersiella och finansiella transaktioner ger upphov till motpartsrisker. Med motpartsrisk avses risken för förluster på grund av att motparten inte fullgör sina förpliktelser. En sådan utebliven motpartsprestation av en avtalsenlig förpliktelse kan också leda till att Jernhusen inte kan fullgöra egna avtalsenliga förpliktelser vilket kan innebära att Bolagets verksamhet och resultat påverkas negativt.

- **Valutarisk**
Den exponering mot utländska valutor som uppstår i samband med upplåning i relevant utländsk valuta kan innebära risk för att valutakursförändringar i relevant valuta påverkar Jernhusens och koncernens resultaträkning, balansräkning och/eller kassaflöden negativt.
- **Refinansieringsrisk**
Refinansieringsrisk avser risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera lån som förfaller till betalning, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader. Detta skulle i så fall kunna öka Jernhusens kostnader för finansiering vilket skulle vara negativt för Bolagets resultat.

Skatter och avgifter

Förändringar som sker i regelverken för skatter och avgifter inverkar direkt på Bolagets ekonomiska resultat. Ibland sker ändringar i regelverken även retroaktivt, vilket innebär att Bolagets resultat kan påverkas negativt utan att Bolaget kunnat bedöma utfallet av skatter och avgifter i sitt affärsmissiga handlande. Detta avser främst förändringar i företagsbeskattning, fastighetsskatt, och inkomstbeskattning. Förändringar i olika typer av avgifter, till exempel arbetsgivaravgifter, påverkar Bolaget på motsvarande sätt.

RISKER RELATERADE TILL VÄRDEPAPPER UTGIVNA UNDER MTN-PROGRAMMET

MTN under MTN-programmet kan variera gällande struktur och utformning. MTN kan innehålla delar som medför särskilda risker för presumtiva investerare. Nedan presenteras ett antal värdepappersspecifika risker.

Ränterisk

Investering i MTN med fast ränta innebär risk för att senare ändringar i marknadsräntorna negativt kan påverka värdet av sådan MTN. Generellt gäller att en längre löptid på värdepapperen innebär högre risk.

Risker förenade med gröna obligationer

Vad som utgör gröna obligationer avgörs av de kriterier som framgår av Bolagets gröna ramverk, Green Bond Framework (såsom definierat som de Gröna Villkoren nedan) enligt dess lydelse på Lånedatumet för visst Lån. Det finns en risk för att MTN enligt dessa kriterier inte passar alla investerarens krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Det är varje investerarens skyldighet att inhämta aktuell information om risker och principer för sådana MTN, då dessa kan förändras eller utvecklas över tid.

Såväl de Gröna Villkoren som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter visst Lånedatum, vilket kan medföra förändrade villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fördringshavare i Lånet till godo.

Om Bolaget inte skulle uppfylla de Gröna Villkoren i förhållande till visst Lån innebär det vidare inte att det föreligger en uppsägningsgrund för Fordringshavare under Lånet, varför Fordringshavare i sådant fall inte heller har rätt till förtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse.

Valutarisk

Ett MTN återbetalas i den valuta den emitteras i – antingen i SEK eller EUR. Detta medför vissa risker kopplade till valutaomräkning om valutan avviker från den valuta vari investerarens finansiella verksamhet främst sker. Detta inkluderar såväl risken för kraftiga valutakursförändringar (inklusive devalvering och revalvering) som införande eller ändringar i valutaregleringar. En förstärkning av den egna valutan jämfört med den valuta som MTN är emitterad i minskar investeringens värde för sådan investerare.

Andrahandsmarknad och likviditetsrisk

Även om en MTN är upptagen till handel vid börs eller reglerad marknad uppstår normalt ingen betydande handel med aktuella MTN. Detta kan gälla under hela dess löptid. När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att försämrats. 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. Detta gäller särskilt MTN med speciellt anpassad struktur. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ effekt på marknadsvärdet för MTN. Vid försäljning av en MTN före löptidens slut tar således investeraren en likviditetsrisk, då priset fastställs av marknaden. Detta innebär att det vid försäljning före förfallodagen finns en risk att marknadsvärdet för investeringen är lägre än det nominella beloppet.

MTN med väsentlig rabatt eller premie

Marknadsvärdena på värdepapper som utges med en väsentlig rabatt eller premie på kapitalbeloppet tenderar att fluktuera mer i förhållande till allmänna förändringar i ränteläget. Generellt gäller att ju längre återstående löptid på värdepappren desto högre kursvolatilitet i jämförelse med andra räntebärande värdepapper med jämförbara löptider. Investerare som köper värdepapper med rabatt eller premie riskerar större slag i marknadsvärdet för dessa produkter jämfört med de generella förändringarna i ränteläget.

MTN med nollkupong

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

Löptidsrisk

Risken i en investering i MTN ökar ju längre löptiden är. Även marknadsrisken ökar vid längre löptid eftersom fluktuationen i priset blir större för obligationslån med lång löptid än för obligationslån med kort löptid.

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 förtidsinlösa 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 dessa tidpunkter skulle investerare i allmänhet inte kunna återinvestera lösenlikviden till en effektiv ränta som är lika hög som räntan på de MTN som löses. Presumptiva investerare bör överväga återinvesteringsrisken mot bakgrund av andra investeringar som kan göras vid samma tillfälle.

Clearing och avveckling i Euroclear Swedens VPC-system

Värdepapper som ges ut under MTN-programmet är anslutna till Euroclear Sweden AB vilket är ett så kallat kontobaserat system varför inga fysiska värdepapper kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i Euroclear Swedens VPC-system liksom utbetalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Investerarna är därför beroende av Euroclear Swedens VPC-systems funktionalitet för förvaring av värdepappren och för betalningar.

Kreditvärdering

Ett eller flera kreditvärderingsinstitut kan komma att sätta betyg på Lån utgivet under MTN-programmet. Ett kreditvärderingsbetyg är inte en rekommendation att köpa, sälja eller inneha värdepapper och kan när som helst ändras eller återkallas av kreditvärderingsinstitutet. En sänkning av ett kreditvärderingsbetyg kan ha en negativ inverkan på MTN:s marknadsvärde och likviditet. Den som avser att investera i Lån bör inhämta aktuell information om rating då den kan vara föremål för ändring.

MTN är strukturellt efterställda borgenärer till Koncernbolag

Bolaget är beroende av övriga Koncernbolag för att kunna erlagga betalningar under MTN. För att Bola-get ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det därför att Koncernbolag har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Bolaget. MTN kommer inte att vara säkerställda och inget Koncernbolag kommer att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN.

Bolaget och Koncernbolag kommer därutöver att ha skulder till andra borgenärer som kan vara säkerställda. Om Koncernbolag 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 Koncernbolaget, har rätt till utbetalning av eventuella resterande medel. Säkerställda borgenärer i Bolaget har vidare rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. I händelse av Jernhusens konkurs finns det således risk för att det inte finns tillräckligt med tillgångar för att ge investerare i MTN full betalning.

Bolaget får ställa säkerhet för annan skuld

I MTN-programmet förekommer en så kallad negativklausul. Negativklausulen innebär att den relevanta emittenten åtar sig att inte ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet för marknadslån utgivna av emittenten, men det är normalt tillåtet att ställa säkerhet för annan skuld i form av banklån eller andra lån. Borgenärer som har säkerställda fordringar på Bolaget har rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. Fordringshavarna har ingen säkerhet i Bolagets tillgångar och skulle vara oprioriterade borgenärer i händelse av Bolagets konkurs.

Fordringshavarmöte och ändring av villkor

De Allmänna Villkoren innehåller bestämmelser avseende Fordringshavarmöte i avsnitt 9. Sådana möten hålls för att besluta om exempelvis Fordringsinnehavarnas intressen i förhållande till MTN. Vid fordringshavarmöten har innehavare MTN rösträtt i förhållande till de MTN de innehar. Avsnitt 9 i de Allmänna Villkoren innehåller en möjlighet för Fordringshavarmötet att med bindande verkan för samtliga Fordringshavare fatta beslut som påverkar Fordringshavarnas rättigheter under utgivna MTN. Ett beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande vid, och oberoende av om och hur de har röstat på mötet. En majoritet av utgivna MTN vid Fordringshavarmötet riskerar att ha en uppfattning som avviker från uppfattningen som övriga innehavare av MTN har. Det kan resultera i att övriga innehavare av MTN blir tvingade att acceptera förändringar i villkoren för aktuella MTN och blir bundna av beslut från ett Fordringshavarmöte som negativt påverkar värdet av MTN även om de inte röstar för ett sådant beslut eller inte deltar eller röstar alls i Fordringshavarmötet.

Emissionsinstitut

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

Ändrad lagstiftning

Villkoren för MTN-programmet är baserade på svensk lag. Grundprospektet och de Allmänna Villkoren är framtagna i enlighet med svensk rätt, som gäller vid datumet för detta Grundprospekt. Det finns en risk att inverkan av eventuella framtida ändringar av lagstiftning eller ny lagstiftning, eller ändring av administrativ praxis kan ha en negativ inverkan på Fordringshavares investering om Grundprospektet eller bestämmelser i Allmänna Villkor inte är i enlighet med framtida gällande regler.

MiFID II / MiFIR

Den 3 januari 2018 trädde nya regler ikraft på värdepappersmarknaden genom direktiv (2014/65/EU) och förordning (EU) nr 600/2014 om marknader för finansiella instrument. Dessa regler medför ett antal förändringar på värdepappersmarknaden, däribland ökade rapporterings- och transparenskrav på räntemarknaden. Dessa ökade krav kan innebära att finansiella institutioner som agerar mellanhänder vid handel med finansiella instrument blir mindre benägna till att köpa in värdepapper i eget lager. Effekten härav kan leda till sämre likviditet för utgivna MTN, vilket skulle kunna få negativa konsekvenser för en innehavare av MTN.

Benchmarkförordningen

I syfte att säkerställa tillförlitligheten av referensräntor såsom exempelvis STIBOR, NIBOR och EURIBOR har lagstiftningsåtgärder på EU-nivå vidtagits. Härav har den så kallade benchmarkförordningen (Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014) tillkommit och trätt ikraft den 1 januari 2018. Benchmarkförordningen reglerar tillhandahållandet av

referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användning av referensvärden inom EU. Då benchmarkförordningen endast varit tillämplig under en kort tid är effekterna av den än så länge svårbedömda. Emellertid föreligger framtida risker som innebär att benchmarkförordningen kan komma att påverka hur vissa referensräntor bestäms och hur de utvecklas, vilket i sin tur kan leda till ökad volatilitet gällande vissa referensräntor. Detta i samband med ökade administrativa krav kan leda till ett minskat antal aktörer som deltar vid bestämningen av referensräntor, vilket följaktligen kan leda till att en viss referensränta slutar publiceras. Skulle en sådan referensränta vara kopplad till en viss MTN, kan det påverka innehavaren av en sådan MTN negativt.

RISKHANTERING

I detta avsnitt beskrivs hur Bolaget arbetar med att förebygga de risker som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer" ovan.

Risk är ett naturligt inslag i all affärsverksamhet och innebär samtidigt att det finns möjligheter. Genom att ha god kunskap om risker liksom aktiviteter på plats för att minimera dessa kan de ekonomiska konsekvenserna begränsas medan möjligheterna tillvaratas på bästa möjliga sätt.

Hantering av strategiska och operativa risker

Jernhusen arbetar med att identifiera konkreta risker kopplade till Bolagets mål. Som stöd finns en riskmodell som säkerställer ett proaktivt arbete med strategiska, operativa och finansiella risker. Strategiska risker är risker kopplade till Bolagets långsiktiga mål. Operativa risker är kortsiktiga och avser exempelvis fastighetsintäkter och värdeförändringar. Jernhusens ambition är att ha en medveten och väl avvägd riskhantering. Syftet är att identifiera, optimera och omhänderta de risker som innebär att Bolaget riskerar att inte uppnå såväl kort- som långsiktiga mål. Identifiering av risker och omhändertagande av dessa sker på ett systematiskt sätt med tydligt definierade roller och ansvar för att minimera riskernas negativa effekter och tillvarata de möjligheter som riskerna samtidigt kan utgöra. vd ansvarar för att aktiviteterna kopplade till bolagsövergripande risker sammantaget är tillräckliga och cheferna inom respektive ansvarsområde ansvarar för att deras risker hanteras. Styrelse och Bolagets ledningsgrupp säkerställer att riskhanteringen bedrivs ändamålsenligt och effektivt. Riskarbetet följs upp halvårsvis utifrån det årliga budget- och affärsplanarbetet och det årliga strategiarbetet. Under 2018 har vd initierat ett arbete med att utveckla processen för riskhantering med stöd av PwC. Processen för riskhantering kan främst utvecklas vad gäller hur Jernhusen bättre visualiserar vilka risker som förhindrar eller kan förhindra att Bolaget når de strategiska målen samt vilka åtgärder som behöver vidtas för att hantera dessa risker.

En del av Bolagets miljörisk hanteras genom avtal med staten där den, genom Trafikverket, ska täcka alla saneringskostnader på grund av föroreningar i mark och byggnader som kan härledas till tiden före bolagiseringen av Jernhusen 1 januari 2001. Detta avtal täcker dock inte exploateringsprojekt, det vill säga då användningen av fastigheten ändras.

Hantering av finansiella risker

De finansiella riskerna inom Jernhusen definieras och hanteras genom en av Bolagets styrelse beslutad finanspolicy. Hanteringen av de största finansiella riskerna beskrivs nedan.

Ränterisk

Ränterisk är risken för negativa oförutsedda svängningar i finansiella poster, beroende på förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Nivåerna på marknadsräntorna kan förändras snabbt medan kreditmarginalerna är mer trögrörliga. En förändring av marknadsräntan påverkar inte Jernhusen fullt ut eftersom ränteförfallostrukturen har fördelats på olika löptider och på så sätt begränsar ränterisken. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i Jernhusens portfölj ska vara 1-5 år, varav maximalt 60 procent får ha ränteförfall inom ett år. Vid en ögonblicklig förändring av marknadsräntan med +/-1 procentenhet från och med balansdagen den 31 december 2018, antaget allt annat lika, skulle Jernhusens räntekostnad påverkas med +/- 18 miljoner kronor under den närmaste 12-månadersperioden. Om Jernhusen däremot haft helt rörlig ränta skulle räntekostnaden påverkas med +/- 76 miljoner kronor.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att svårigheter uppstår med att refinansiera låneförfall, eller att det tillfälligtvis uppstår störningar på kapitalmarknaden som kan leda till att nyupplåning inte kan ske till rimliga kostnader. Jernhusens refinansieringsrisk begränsas genom att alltid ha en genomsnittlig kapitalbindningstid som överstiger två år samt bekräftade kreditfaciliteter och/eller likvida medel som minst motsvarar samtliga låneförfall kortare än 12 månader. En jämn förfallostruktur i portföljen eftersträvas. Jernhusen hade vid utgången av 2018 en genomsnittlig kapitalbindning på 2,8 år uppdelat på en långfristig finansiering med löptider mellan ett till fem år.

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken att motparten i en affär inte kan fullgöra sina förpliktelser att betala för eller leverera avtalat finansiellt instrument. Denna risk är ett resultat av att leverans och betalning av finansiella instrument inte alltid är synkroniserade. Jernhusen ska enbart samarbeta med seriösa motparter som bedöms kunna uppfylla sina åtaganden.

Kreditrisken begränsas genom att derivattransaktioner får utföras med en motpart upp till ett belopp om maximalt tre miljarder kronor i underliggande värde. Löptiden för ett enskilt kontrakt får maximalt vara tio år.

Derivatavtal ska tecknas på ISDA-avtal (International Swap Dealers Association).

Valutarisk

Valutarisk definieras som risken för att valutakursförändringar påverkar koncernens resultat. Valutarisker i koncernen ska minimeras genom att valutasäkra eventuella valutaexponeringar.

BESKRIVNING AV JERNHUSENS MTN-PROGRAM

ÖVERSIKT

Detta MTN-program utgör en ram under vilket Jernhusen AB (publ) (org. nr. 556584-2027) ("**Jernhusen**" eller "**Bolaget**"), i enlighet med styrelsens beslut fattat den 17 januari 2013, avser att uppta lån i svenska kronor eller euro med en löptid om lägst ett år och högst femton år inom ramen för ett högsta sammanlagt vid varje tid utestående nominellt belopp av sex miljarder (6 000 000 000) svenska kronor ("**SEK**") eller motvärdet därav i euro ("**EUR**"). I enlighet med styrelsens beslut fattat den 7 mars 2018, har det högsta sammanlagda vid varje tid utestående nominella beloppet för MTN-programmet utökats till SEK tio miljarder (10 000 000 000) eller motvärdet därav i EUR.

Lån tas upp genom utgivande av löpande skuldebrev, så kallade Medium Term Notes ("**MTN**" eller "**Lån**"). MTN-programmet utgör en del av Bolagets skuldfinansiering och vänder sig till investerare på den svenska kapitalmarknaden. Nominellt belopp för varje Lån är minst EUR 100 000 eller motsvarande belopp i SEK.

Lån under MTN-programmet kan löpa med fast ränta, rörlig ränta eller utan ränta (s.k. nollkupongkonstruktion).

För samtliga MTN som ges ut under detta program ska nedan angivna Allmänna Villkor gälla. Dessutom ska för varje MTN gälla kompletterande Slutliga Villkor vilka tillsammans med Allmänna Villkor utgör fullständiga villkor för respektive MTN. Mall för Slutliga Villkor finns nedan. Varje Lån som utges under programmet tilldelas ett lånenummer.

Bolaget har utsett Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp, Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) samt varje annat emissionsinstitut som ansluter sig till programmet, till emissionsinstitut i MTN-programmet.

Såsom emissionsinstitut under programmet har ovannämnda emissionsinstitut inte några ekonomiska eller andra relevanta intressen härvidlag, förutom eventuella avgifter. Såvitt Bolaget känner till finns det 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.

GRÖNA OBLIGATIONER

Jernhusen har etablerat ett grönt ramverk (Green Bond Framework) för utgivande av gröna obligationer, vilket tillsammans med tillhörande oberoende utlåtande från Sustainalytics finns tillgängligt på Bolagets hemsida (www.jernhusen.se). Det gröna ramverket beskriver de särskilda villkor (de "**Gröna Villkoren**") som är tillämpliga vid emission av gröna obligationer. För att de Gröna Villkoren ska gälla ett visst lån ska Slutliga Villkor för sådant Lån ange att obligationen är en grön obligation ("**Grön Obligation**"). De Gröna Villkoren kan från tid till annan komma att uppdateras av Bolaget. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i sådant Lån till godo.

Om Bolaget inte skulle uppfylla de Gröna Villkoren i förhållande till visst Lån innebär det inte en uppsägningsgrund för Fordringshavare under sådant Lån, varför Fordringshavare i sådant fall inte heller har rätt till förtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse.

SKATT

Euroclear Sweden AB eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer avdrag för preliminär skatt, för närvarande 30 procent, på utbetald ränta för fysisk person bosatt i Sverige och svenskt dödsbo.

Beskrivningen ovan utgör inte skatterådgivning. Beskrivningen är inte uttömmande utan är avsedd som en allmän information om vissa gällande regler. Fordringshavare ska själva bedöma de skattekonsekvenser som kan uppkomma i samband med en investering i MTN och därvid rådfråga skatterådgivare.

STATUS

MTN utgör en skuldförbindelse utan säkerhet med lika rätt till betalning (pari passu) med Bolagets övriga, existerande eller framtida oprioriterade icke efterställda och icke säkerställda betalningsåtaganden för vilka förmånsrätt inte följer av lag. MTN utgivna under MTN-programmet är fritt överlåtbara.

FORM AV VÄRDEPAPPER SAMT IDENTIFIERING

MTN är en skuldförbindelse i dematerialiserad form. MTN ska för Fordringshavares räkning registreras hos Euroclear Sweden AB på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas.

MTN-programmet är anslutet hos Euroclear Sweden AB och Slutliga Villkor innehåller det från Euroclear Sweden erhållna internationella numret för värdepappersidentifiering, ISIN (International Securities Identification Number).

Euroclear Sweden AB har adress: Box 7822, SE-103 97 Stockholm, Sverige.

UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD

Enligt Allmänna Villkor ska eventuellt upptagande till handel på en reglerad marknad anges i Slutliga Villkor och om MTN ska distribueras på reglerad marknad kommer ansökan att inges till Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad. I Slutliga Villkor angiven marknadsplats kommer att ha rätt att göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att MTN tas upp till handel.

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagande till handel av Lån under detta MTN-program såsom kostnader för framtagande av prospekt.

Kostnaden för att uppta ett Lån till handel på en reglerad marknad kan påverkas av nominellt belopp och löptid och framgår av relevant reglerad marknads vid var tid gällande prislista. Vid tidpunkten för publiceringen av detta Grundprospekt var exempelvis kostnaden för upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av ett Lån med en löptid på ett år SEK 50 000 oavsett Lånets nominella belopp.

FÖRSÄLJNING

Försäljning sker genom att Utgivande Institut erhåller ett emissions- och försäljningsuppdrag. I samband med uppdraget bestäms emissionskursen som kan vara par eller en emissionskurs som är över eller under nominellt belopp. I detta fall används inte förfarande med teckning och teckningsperiod. Likvid mot leverans av värdepapper sker genom Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Instituts) försorg i Euroclear Swedens system.

Bolaget samtycker till att Grundprospektet används i samband med ett erbjudande avseende lån under MTN-programmet i enlighet med följande villkor:

- (i) samtycket gäller endast under giltighetstiden för detta Grundprospekt och endast under denna period kan de finansiella mellanhänderna återförsälja eller slutligt placera MTN;
- (ii) de enda finansiella mellanhänder som får använda Grundprospektet för erbjudanden är Emissionsinstitutet;
- (iii) samtycket berör endast användning av Grundprospektet för erbjudanden i Sverige; och
- (iv) samtycket kan för en enskild emission vara begränsat av ytterligare förbehåll som i så fall anges i Slutliga Villkor för det aktuella lånet.

När en finansiell mellanhand lämnar ett anbud ska denne i samband därmed lämna information om anbudsvillkoren.

Marknadspriset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag. Information om aktuella priser återfinns för relevanta MTN på Nasdaq Stockholms hemsida www.nasdaqomxnordic.com.

För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospekt, i pappersformat eller elektroniskt media, hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstitut. Grundprospektet hålls även tillgängligt vid Finansinspektionen. Slutliga Villkor offentliggörs på Bolagets respektive Utgivande Instituts hemsidor.

FÖRSÄKRAN BETRÄFFANDE PROSPEKT

Bolaget, med säte i Stockholm, Sverige, ansvarar för Grundprospektets innehåll och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Bolagets ansvar för Grundprospektets innehåll gäller även då finansiella mellanhänder återförsäljer eller slutligt placerar värdepapper och har fått samtycke till att utnyttja Grundprospektet enligt villkoren häri. I den omfattning som följer av lag ansvarar även styrelsen i Bolaget för innehållet i detta Grundprospekt och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Emissionsinstitutet har inte verifierat innehållet i Grundprospektet och ansvarar inte för dess innehåll.

PRODUKTBESKRIVNING

Nedan följer en beskrivning av och exempel på de konstruktioner och villkor som förekommer vid utgivande av MTN under Bolagets MTN-program. Konstruktionen av varje enskild MTN framgår av Slutliga Villkor och ska gälla tillsammans med för MTN-programmet gällande Allmänna Villkor.

RÄNTEKONSTRUKTIONER

För MTN utgivna under MTN-programmet framgår den aktuella räntekonstruktionen för det specifika Lånet i dess Slutliga Villkor. Under programmet finns möjlighet att i enlighet med Allmänna Villkor punkt 3 utge MTN med olika räntekonstruktioner och dessa specificeras då i för det aktuella lånet tillhörande Slutliga Villkor. I enlighet med detta Grundprospekt emitteras dock MTN med någon av nedan beskrivna räntekonstruktioner.

MTN MED FAST RÄNTA

MTN löper med ränta enligt Räntesatsen på utestående nominellt belopp från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen, om inte annat framgår av Slutliga Villkor. Räntan erläggs i efterskott på respektive Rönteförfallodag och beräknas vanligen på 30/360-dagarsbasis (30/360) för MTN i SEK och på faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar för MTN i EUR. Denna dagberäkning beskrivs utförligare nedan.

Infaller förfallodag för MTN med fast ränta på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först följande Bankdag, dock att ränta utgår härvid endast t o m förfallodagen, om inte annat föreskrivs i Slutliga Villkor.

MTN MED RÖRLIG RÄNTA (FRN)

Om MTN i Slutliga Villkor anges vara MTN med rörlig ränta ska räntan på det utestående beloppet beräknas periodvis utifrån den rörliga Röntebas, med tillägg eller avdrag för Röntebasmarginal, som anges i Slutliga Villkor. Räntan erläggs vanligen i efterskott på varje Rönteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360 för MTN i SEK och för MTN i EUR eller på något av nedan beskrivna beräkningssätt.

Med Rönteförfallodag för rörlig ränta avses den sista dagen i varje Rönteperiod dock att om någon sådan dag inte är Bankdag ska som Rönteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Rönteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

Röntebas för rörlig ränta

Avser den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor, vilket är STIBOR för Lån i SEK och EURIBOR för lån i EUR.

Med interpolering avses bestämning av ränta inom två kända variabler enligt vad som beskrivs i Slutliga Villkor.

Med STIBOR avses (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Rönteperioden; (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Rönteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Rönteperioden; 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 skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor hos affärsbanker på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Rönteperioden.

Med EURIBOR avses den räntesats som (1) kl 11.00 aktuell dag publiceras av informationssystemet Reuters sida "EURIBOR01" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller - om sådan notering ej finns - (2) vid nyss nämnda tidpunkt enligt besked från

Utgivande Institut (eller i förekommande fall Administrerande Institut) motsvarar (a) genomsnittet av Europeiska Referensbankers kvoterade utlåningsräntor till ledande affärsbanker i Europa inom marknaden för depositioner av EUR för aktuell period eller – om endast en eller ingen sådan kvotering ges – (b) Utgivande Instituts (eller i förekommande fall Administrerande Instituts) skäliga bedömning av den ränta ledande affärsbanker i Europa erbjuder för utlåning av EUR för aktuell period på interbankmarknaden i Europa.

MTN med rörlig ränta utgivna under detta prospekt kommer att ha antingen STIBOR eller EURIBOR som räntebas. Båda dessa utgör referensvärden enligt förordning (EU) 2016/1011 (den s.k. benchmarkförordningen). Referensvärdena tillhandahålls av Svenska Bankföreningen (STIBOR) och European Money Market Institute (EURIBOR). Ingen av Svenska Bankföreningen och European Money Market Institute ingår per dagen för detta Grundprospekt i det register som hålls av den europeiska värdepappersmyndigheten ESMA i enlighet med artikel 36 i ovan nämnda förordning. Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännandet av detta Grundprospekt, är övergångsbestämmelserna i artikel 51 i benchmarkförordningen tillämpliga, på så sätt att Svenska Bankföreningen och European Money Market Institute ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering.

MTN UTAN RÄNTA (S.K. "NOLLKUPONGSKONSTRUKTION")

MTN löper utan ränta eller med en så kallad nollkupongskonstruktion, det vill säga MTN säljs till en kurs understigande nominellt belopp där avkastningen erhålls på Återbetalningsdagen i och med återbetalningen av det nominella beloppet.

DAGBERÄKNING AV RÄNTEPERIOD

Utöver nedan beskrivna metoder för beräkning av dagar, kan andra konstruktioner anges i de Slutliga Villkoren.

- *"30/360-dagarsbasis"* innebär att man utgår ifrån att året består av 360 dagar som i sin tur fördelas på tolv månader om vardera 30 dagar och därefter divideras med 360. I vissa fall benämns detta även *"360/360"* eller *"Bond Basis"*.
- *"Faktiskt antal dagar/360"* innebär det faktiska antalet dagar i ränteperioden delat med 360.
- *"Faktiskt antal dagar/Faktiskt antal dagar"* innebär det faktiskt antalet dagar i ränteperioden delat med 365 (eller, om någon del av ränteperioden infaller under ett skottår, summan av (a) det faktiska antalet dagar i den delen av ränteperioden som infaller under ett skottår delat med 366 och (b) det faktiska antalet dagar i den del av ränteperioden som inte infaller under skottåret delat med 365).

INLÖSEN

Lån förfaller till betalning med dess Kapitalbelopp på Återbetalningsdagen. Denna dag framgår av Slutliga Villkor och kan vara förenad med villkor eller åtagande av det slag som framgår nedan eller ytterligare specificeras i Slutliga Villkor.

MTN med förtida lösenmöjlighet för Bolaget (Call)

Om möjlighet för Bolaget till förtida inlösen (emittentens call) specificerats i Slutliga Villkor kan Bolaget, i enlighet med vad som föreskrivs i Slutliga Villkor, tidigarelägga Återbetalningsdagen för del av eller hela Kapitalbeloppet. Den del av Kapitalbeloppet som inlöses i enlighet med sådan förtida inlösenmöjlighet avnoteras automatiskt från relevant reglerad marknad.

ALLMÄNNA VILLKOR

Följande allmänna villkor ("**Allmänna Villkor**") ska gälla för lån som Jernhusen AB (publ) (org nr 556584-2027) ("**Bolaget**") upptar på kapitalmarknaden under detta Medium Term Note-program ("**MTN-programmet**") genom att utge obligationer med en löptid om lägst ett år och högst femton år, så kallade Medium Term Notes ("**MTN**"). Det sammanlagda nominella beloppet av MTN som vid var tid är utestående får ej överstiga SEK TIO MILJARDER (10 000 000 000) eller motvärdet därav i EUR.

För varje Lån upprättas slutliga villkor ("**Slutliga Villkor**" - se bilagan till dessa villkor för exempel), vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga villkor för Lånet. Referenserna nedan till "**dessa villkor**" ska således med avseende på ett visst Lån anses inkludera bestämmelserna i aktuella Slutliga Villkor.

1. DEFINITIONER

1.1 Utöver ovan gjorda definitioner ska i dessa villkor följande definitioner ha den innebörd som anges nedan.

"Administrerande Institut"	enligt Slutliga Villkor, om Lån upptagits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet;
"Affärsdag"	dag då överenskommelse om placering av MTN träffats mellan Bolaget och Utgivande Institut;
"Avstämningsdagen"	Den femte Bankdagen före respektive förfallodag eller på den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden;
"Bankdag"	dag i Sverige som inte är söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag;
"Emissionsinstitut"	Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank AB (publ) ¹ , Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ) (gemensamt " Emissionsinstituten ") samt varje annat emissionsinstitut som ansluter sig till detta MTN-program enligt särskilt tilläggsavtal mellan Bolaget, de befintliga Emissionsinstituten och sådant nytt emissionsinstitut;
"EUR"	euro, den officiella valutan för varje medlemsstat inom Europeiska Unionen som har infört valutan i enlighet med EG-fördraget;
"EURIBOR"	den räntesats som (1) kl 11.00 aktuell dag publiceras på informationssystemet Reuters sida "EURIBOR01" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller - om sådan notering ej finns - (2) vid nyss nämnda tidpunkt enligt besked från Utgivande Institut (eller i förekommande fall Administrerande Institut) motsvarar (a) genomsnittet av Europeiska Referensbankers kvoterade utlåningsräntor till ledande affärsbanker i Europa inom marknaden för depositioner av EUR för aktuell period eller - om endast en eller ingen sådan kvotering ges - (b) Utgivande Instituts (eller i förekommande fall Administrerande Instituts) skäliga bedömning av den ränta ledande affärsbanker i Europa erbjuder för utlåning av EUR för aktuell period på interbankmarknaden i Europa;

¹ Numera Nordea Bank Abp.

”Euroclear Sweden”	Euroclear Sweden AB (org nr 556112-8074);
”Europeiska Referensbanker”	fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR och som utses av Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut) bland de banker som vid tillfället normalt används som referensbanker i marknaden;
”Fordringshavare”	den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som annars är berättigad att i andra fall ta emot betalning under en MTN samt den som enligt bestämmelse om förvaltarregistrering är att betrakta som Fordringshavare;
”Justerat Lånebelopp”	det sammanlagda nominella beloppet av utestående MTN avseende visst Lån med avdrag för MTN som innehas av Bolaget eller av Koncernbolag;
”Kapitalbelopp”	enligt Slutliga Villkor, det belopp varmed Lån ska återbetalas;
”Koncernbolag”	varje bolag som ingår i Koncernen utöver Bolaget;
”Koncernen”	den koncern i vilken Bolaget är moderbolag enligt kap.1 §11 i aktiebolagslagen (2005:551) eller motsvarande bestämmelse i den lag som ersätter sådan lag;
”Kontoförande Institut”	bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN;
”Ledarbanken”	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ);
”Likviddag”	dag då likvidbeloppet ska betalas till Bolaget, normalt femte Bankdagen efter Affärsdagen;
”Lån”	varje lån av viss serie, omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program;
”Lånedatum”	enligt Slutliga Villkor, dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa;
”MTN”	ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program;
”Rambelopp”	i den mån inte annat följer av överenskommelse mellan Bolaget och Emissionsinstituten enligt punkt 13.2, SEK TIO MILJARDER (10 000 000 000) eller motvärdet därav i EUR utgörande det högsta sammanlagda nominella belopp av MTN som vid var tid får vara utestående, varvid MTN i EUR ska omräknas till SEK enligt den kurs som på Affärsdagen för respektive MTN 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 – omräknas aktuellt belopp till SEK enligt Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Instituts) avistakurs för SEK mot EUR på Affärsdagen;
”Referensbanker”	Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank AB (publ) ² , Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ);
”SEK”	svenska kronor;

² Numera Nordea Bank Abp.

- ”STIBOR”**
- (a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden;
 - (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till tre decimaler) av de räntesatser som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av SEK 100 000 000 för den relevanta Ränzteperioden; eller
 - (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och endast en eller ingen kvotering ges under punkten (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Svenska Kronor hos affärsbanker på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränzteperioden;
- ”Utgivande Institut”** enligt Slutliga Villkor, Emissionsinstitut varigenom Lån har utgivits;
- ”Valuta”** SEK eller EUR;
- ”VP-konto”** avstämningskonto där respektive Fordringshavares innehav av MTN är registrerat enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument;
- ”Väsentligt Koncernbolag”** Koncernbolag vars:
- (i) totala tillgångar på balansräkningen, på icke-konsoliderad basis, utgör fem (5) procent eller mer av Koncernens konsoliderade totala tillgångar på balansräkningen, enligt senaste reviderade årsredovisningen; eller
 - (ii) resultat före ränta och skatt, på icke-konsoliderad basis, utgör fem (5) procent eller mer av Koncernens konsoliderade resultat före ränta och skatt, enligt senaste reviderade årsredovisningen; och
- ”Återbetalningsdag”** enligt Slutliga Villkor, dag då Kapitalbeloppet avseende MTN ska återbetalas.

1.2 Ytterligare definitioner såsom Lägsta Valör, Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebas marginal, Räntebestämningdag, Ränteförfallodag/-ar och Ränzteperiod återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.

2. REGISTRERING AV MTN

- 2.1 MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas.
- 2.2 Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN ska riktas till Kontoförande Institut.
- 2.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller eljest förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.

3. RÄNTEKONSTRUKTION

- 3.1 Slutliga Villkor anger relevant Räntekonstruktion, normalt enligt något av följande alternativ:
 - a) Fast ränta:

MTN löper med ränta enligt Räntesatsen från (men exkluderande) Lånedatum till och med Återbetalningsdagen, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

Räntan erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas på 30/360-dagarsbasis för MTN i SEK och på faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar för MTN i EUR.

b) FRN (Floating Rate Notes):

MTN löper med ränta från (men exkluderande) Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränfteperiod beräknas av Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) på respektive Ränftebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period.

Kan räntesats inte beräknas på grund av sådant hinder som avses i punkt 15.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gäller för den då löpande Ränfteperioden. Så snart hindret upphört ska Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) beräkna ny räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränfteperioden.

Räntan erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360 för MTN i SEK och för MTN i EUR i respektive Ränfteperiod om inte annat framgår av Slutliga Villkor, eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas som specificeras i Slutliga Villkor.

c) Nollkupong:

Lånet löper utan ränta.

3.2 För MTN som löper med ränta ska räntan beräknas på nominellt belopp, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

3.3 Bolaget kan avtala med Utgivande Institut om annan räntekonstruktion än sådan som angivits i punkt 3.1 ovan.

4. ÅTERBETALNING, ÅTERKÖP OCH (I FÖREKOMMANDE FALL) UTBETALNING AV RÄNTA

4.1 MTN förfaller till betalning med dess Kapitalbelopp på Återbetalningsdagen. Ränta enligt punkt 3 erläggs på aktuell Ränteförfallodag.

4.2 Betalning av Kapitalbelopp och i förekommande fall ränta ska ske i den Valuta i vilken MTN upptagits och betalas till den som är Fordringshavare på Avstämningsdagen.

4.3 Infaller Ränteförfallodag för (a) MTN med fast ränta eller räntejustering på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först följande Bankdag, dock att ränta utgår härvid endast om Ränteförfallodagen; (b) MTN med FRN-konstruktion på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara närmast föregående Bankdag. Infaller Återbetalningsdag på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först följande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Återbetalningsdagen ska anses vara närmast föregående Bankdag.

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

- 4.5 Skulle Euroclear Sweden på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, utbetalas detta av Euroclear Sweden så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 4.6 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden enligt ovan på grund av hinder för Euroclear Sweden som avses i punkt 15.1, ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 5.2 nedan.
- 4.7 Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget likväl anses ha fullgjort dess ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsamt.
- 4.8 Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, ska Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort dess ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Euroclear Sweden hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsamt.
- 4.9 Bolaget har rätt att vid varje tidpunkt återköpa MTN under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets egen bedömning behållas, överlåtas eller lösas in. Vid en sådan inlösen av MTN kommer MTN automatiskt avnoteras från relevant reglerad marknad.

5. DRÖJSMÅLSRÄNTA

- 5.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från (men exkluderande) förfalldagen till den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i SEK respektive EURIBOR för MTN utgivna i EUR under den tid dröjsmålet varar med tillägg av två procentenheter. STIBOR respektive EURIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka som dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt, för MTN som löper med ränta, ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt MTN på förfalldagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta kapitaliseras ej.
- 5.2 Beror dröjsmålet av sådant hinder för Emissionsinstituten respektive Euroclear Sweden som avses i punkt 15.1, ska dröjsmålsränta utgå efter en räntesats som motsvarar (a) för MTN som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt MTN på förfalldagen i fråga eller (b) för MTN som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR respektive EURIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR respektive EURIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka som dröjsmålet varar).

6. PRESKRIPTION

- 6.1 Rätten till betalning av Kapitalbeloppet preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter respektive Ränteförfalldag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Bolaget.
- 6.2 Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om Kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

7. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

- 7.1 Med marknadslån avses i punkt 7.2 a) och b) 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 eller annan marknadsplats.

- 7.2 Bolaget åtar sig, så länge någon MTN utestår, att:
- a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet – vare sig i form av ansvarsförbindelse eller eljest – för annat marknads lån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget;
 - b) inte självt ställa säkerhet för marknads lån – i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas – som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; och
 - c) tillse att Koncernbolag vid egen upplåning efterlever bestämmelserna enligt a) och b) ovan, varvid på vederbörande Koncernbolag ska tillämpas det som gäller för Bolaget, dock med det undantaget att Bolaget får ställa ansvarsförbindelse för Koncernbolag, vilken i sin tur inte får säkerställas.
- 7.3 Bolaget åtar sig vidare att, så länge någon MTN utestår, inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet samt att inte avyttra eller på annat sätt avhända sig anläggningstillgång om sådan avyttring eller sådant avhändande skulle medföra en väsentligt negativ effekt på Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser gentemot Fordringshavare.

8. FÖRTIDA INLÖSEN

- 8.1 Rätt för Fordringshavare till förtida inlösen av MTN föreligger om svenska statens ägande i Bolaget, direkt eller indirekt, vid någon tidpunkt understiger 100 procent av antalet aktier och röster i Bolaget. Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om sådan ägarförändring meddela Fordringshavarna därom i enlighet med punkt 11.
- 8.2 Om rätt till förtida inlösen föreligger ska Bolaget, om så begärs av Fordringshavare, återbetala utestående nominellt belopp för MTN jämte upplupen ränta till och med Lösensdagen till sådan Fordringshavare på Lösensdagen.
- 8.3 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av förtida inlösen av MTN enligt punkt 8.1 ska tillställas Bolaget senast 30 dagar före Lösensdagen.
- Med "**Lösensdag**" i punkterna 8.2-8.3 avses den dag som infaller 90 dagar efter att meddelande om ägarförändringen tillställts Fordringshavare, dock att om Lösensdagen inte är en Bankdag ska som Lösensdag anses närmast påföljande Bankdag.
- 8.4 Vid förtida inlösen enligt denna punkt ska vad som stadgas om återbetalning av MTN, betalning av ränta samt Avstämningsdag i punkt 4 äga motsvarande tillämpning.

9. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 9.1 Emissionsinstitutet äger rätt att, och ska efter skriftlig begäran från Bolaget eller från Fordringshavare som på dagen för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp, kalla till fordringshavarmöte ("**Fordringshavarmöte**"). Kallelsen ska minst tio Bankdagar i förväg tillställas Bolaget och berörda Fordringshavare i enlighet med punkt 11.
- 9.2 Kallelsen till Fordringshavarmöte ska ange tidpunkt och plats för mötet samt dagordning för mötet. För det fall att röstning kan ske via ett elektroniskt röstningsförfarande ska de närmare detaljerna för detta tydligt framgå av kallelsen. Vidare ska i kallelsen anges de ärenden som ska behandlas och beslutas vid mötet. Ärendena ska vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje framlagt förslag ska anges. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas vid Fordringshavarmötet. För det fall att förtida anmälan krävs för att Fordringshavare ska äga rätt att delta i Fordringshavarmöte ska detta tydligt framgå av kallelsen. Till kallelsen ska bifogas ett fullmaktsformulär.
- 9.3 Mötet ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ledarbanken ska utse ordföranden om inte Fordringshavarmötet bestämmer annat.

- 9.4 Vid Fordringshavarmöte äger, utöver Fordringshavare samt deras respektive ombud och biträden, även styrelseledamöter, verkställande direktör och andra högre befattningshavare inom Bolaget samt Bolagets revisorer och Bolagets juridiska rådgivare samt Emissionsinstitutet, rätt att delta. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av ordföranden.
- 9.5 Ledarbanken ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från slutet av femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmötet. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, 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 Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet.
- 9.6 Vid Fordringshavarmötet ska föras protokoll, vari ska antecknas dag och ort för mötet, vilka som närvarat, vad som avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Röstlängden ska nedtecknas i eller biläggas protokollet. Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Det ska justeras av ordföranden om denne inte fört protokollet samt av minst en på Fordringshavarmötet utsedd justeringsman. Därefter ska protokollet överlämnas till Ledarbanken. Senast tio Bankdagar efter Fordringshavarmötet ska protokollet tillställas Fordringshavarna enligt punkt 11. Nya eller ändrade Allmänna Villkor ska biläggas protokollet och tillställas Euroclear Sweden genom Ledarbankens eller annan av Ledarbanken utsedd parts försorg. Protokollet ska på ett betryggande sätt förvaras av Ledarbanken.
- 9.7 Fordringshavarmötet är beslutfört om Fordringshavare representerande minst en femtedel av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet.
- 9.8 I följande slag av ärenden erfordras dock att Fordringshavare representerande minst hälften av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet ("**Extraordinärt Beslut**"):
- a) godkännande av ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Kapitalbeloppet, ändring av föreskriven valuta för MTN (om ej detta följer av lag) samt ändring av Ränteförfallodag eller annat räntevillkor;
 - b) godkännande av gäldenärsbyte; och
 - c) godkännande av ändring av denna punkt 9.
- 9.9 Om Fordringshavarmöte sammankallats och den för beslutförhet erforderliga andel av Justerat Lånebelopp som Fordringshavarna representerar inte har uppnåtts inom trettio (30) minuter från utsatt tid för Fordringshavarmötet, ska mötet ajourneras till den dag som infaller en vecka senare (eller - om den dagen inte är en Bankdag - nästföljande Bankdag). Om mötet nått beslutförhet för vissa men inte alla frågor som ska beslutas vid mötet ska mötet ajourneras efter det att beslut fattats i frågor för vilka beslutförhet föreligger. Meddelande om att Fordringshavarmöte ajournerats och uppgift om tid och plats för fortsatt möte ska snarast tillställas Fordringshavarna genom Euroclear Swedens försorg. När ajournerat Fordringshavarmöte återupptas äger mötet fatta beslut, inklusive Extraordinärt Beslut, om Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp enligt den utskrift av avstämningsregistret som tillhandahölls enligt punkt 9.5 (med beaktande av punkt 9.12) infinner sig till mötet. Det återupptagna mötet ska inledas med att ordföranden upprättar en ny röstlängd (enligt samma principer som anges i punkt 9.5 och på grundval av nämnda utskrift av avstämningsregistret). Endast Fordringshavare som upptas i sådan ny röstlängd är röstberättigade vid mötet. Ett Fordringshavarmöte kan inte ajourneras mer än en gång.
- 9.10 Beslut vid Fordringshavarmöte fattas genom omröstning om någon Fordringshavare begär det. Varje röstberättigad Fordringshavare ska vid votering ha en röst per MTN (som utgör del av samma Lån) som innehas av denne.

- 9.11 Extraordinärt Beslut är giltigt endast om det har biträttts av minst nio tiondelar av de avgivna rösterna. För samtliga övriga beslut gäller den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna.
- 9.12 Vid tillämpningen av denna punkt 9 ska innehavare av förvaltarregistrerad MTN betraktas som Fordringshavare istället för förvaltaren om innehavaren uppvisar ett intyg från förvaltaren som utvisar att vederbörande per den femte Bankdagen före Fordringshavarmöte var innehavare av MTN och storleken på dennes innehav. Förvaltare av förvaltarregistrerade MTN ska anses närvarande vid Fordringshavarmöte med det antal MTN som förvaltaren fått i uppdrag att företräda.
- 9.13 Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande vid, och oberoende av om och hur de har röstat på mötet. Fordringshavare som biträtt på Fordringshavarmöte fattat beslut ska inte kunna hållas ansvarig för den skada som beslutet kan komma att åsamka annan Fordringshavare.
- Samtliga Ledarbankens, Euroclear Swedens och Emissionsinstitutens (dock ej Fordringshavarnas) skäligena kostnader i samband med Fordringshavarmöte ska betalas av Bolaget.
- 9.14 Emissionsinstitutet äger, i samband med tillämpningen av denna punkt 9 rätt till utdrag ur det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret för aktuellt Lån. Emissionsinstitutet är berättigade (men inte skyldiga) att tillhandahålla en kopia på utdraget till Bolaget.
- 9.15 Begäran om Fordringshavarmöte ska tillställas Ledarbanken till den adress som anges i prospekt. Sådan försändelse ska ange att ärendet är brådskande.

10. UPPSÄGNING

- 10.1 Emissionsinstitutet ska om så begärs av Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp vid tidpunkten för sådan begäran eller om så beslutas vid Fordringshavarmöte, förklara Lånet jämte ränta förfallna till betalning omedelbart om:
- Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet Kapital- eller räntebelopp avseende MTN såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt eller administrativt fel och inte varar längre än tre Bankdagar; eller
 - Bolaget i något annat avseende än som anges under punkt a) eller punkten "Gröna Obligationer" i de Slutliga Villkoren, inte fullgör sina förpliktelser enligt dessa villkor - eller eljest handlar i strid mot dem - under förutsättning att Bolaget skriftligen uppmanats att vidta rättelse om rättelse är möjligt och Bolaget inte inom 15 Bankdagar därefter vidtagit rättelse; eller
 - Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag inte i rätt tid erlägger betalning avseende annat lån som upptagits av Bolaget eller Väsentligt Koncernbolaget, 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 varat i minst tio Bankdagar, under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK TJUGOFEM MILJONER (25 000 000), eller motvärdet därav i annan valuta; eller
 - Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag inte inom tio Bankdagar efter den dag då Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag mottagit berättigat krav infriar betalningsförpliktelse rörande borgen eller garanti för annans lån, under förutsättning att summan av åtaganden under sådana borgensåtaganden eller garantier som berörs uppgår till minst SEK TJUGOFEM MILJONER (25 000 000) (eller motvärdet därav i annan valuta); eller
 - anläggningstillgång tillhörande Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag blir föremål för utmätning; eller

- f) Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag inställer sina betalningar; eller
- g) Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion; eller
- h) Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag försätts i konkurs; eller
- i) Beslut fattas att Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag ska träda i likvidation såvida inte, beträffande Väsentligt Koncernbolag, likvidationen är frivillig och inte föranleds av sådant Koncernbolags obestånd; eller
- j) bolagsstämman i Bolaget eller Väsentligt Koncernbolag godkänner fusionsplan enligt vilken Bolaget är överlåtande bolag eller där Väsentligt Koncernbolag är överlåtande bolag i förhållande till ett bolag utanför Koncernen.

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

- 10.2 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet i fall en omständighet av det slag som anges under punkterna 10.1 a)-j) ovan har inträffat. I brist på sådan underrättelse äger Emissionsinstitutet utgå från att någon sådan omständighet inte inträffat. Bolaget ska lämna Emissionsinstitutet de närmare upplysningar som Emissionsinstitutet skäligen kan komma att begära rörande sådana omständigheter som behandlas i denna punkt 10 samt på begäran av Emissionsinstitutet tillhandahålla alla de handlingar som rimligen kan vara av betydelse härvidlag.
- 10.3 Bolagets skyldigheter att lämna information enligt föregående punkt 10.2 gäller i den mån så kan ske utan att Bolaget och/eller Koncernen överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med börs eller annan reglerad marknad där Bolagets eller Koncernbolags aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift. Om Bolagets och/eller Koncernbolags aktier eller skuldförbindelser är noterade på börs eller annan reglerad marknad och tillämpligt regelverk medger att informationen ifråga offentliggörs, gäller vidare Bolagets skyldigheter att lämna information enligt föregående punkt 10.2 endast i den mån så kan ske utan att Bolaget och/eller Koncernbolag överträder någon sekretessbestämmelse som är bindande för Bolaget och/eller Koncernbolag.
- 10.4 Vid återbetalning efter uppsägning av Lån enligt punkt 10.1 ovan som löper utan ränta ska återbetalning ske till ett belopp som bestäms på uppsägningdagen enligt följande formel:

$$\frac{\text{nominellt belopp}}{(1 + r)^t}$$

där:

r = den säljränta som Utgivande Institut (i förekommande fall, 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 beräkning ska stängningsnotering användas.

t = återstående löptid för ifrågavarande Lån, uttryckt i antalet dagar dividerat med 360 (varvid varje månad anses innehålla 30 dagar) för MTN i SEK och faktiskt antal dagar dividerat med faktiskt antal dagar för MTN i EUR.

Oavsett vad som ovan i denna paragraf stipulerats beträffande belopp att återbetala vid uppsägning av Lån, kan beloppet komma att beräknas på annat sätt, vilket i sådana fall framgår av Slutliga Villkor.

11. MEDDELANDEN

Meddelande rörande Lånet ska tillställas Fordringshavare under dennes hos Euroclear Sweden registrerade adress.

12. UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD

För Lån som ska upptagas till handel på reglerad marknad enligt Slutliga Villkor kommer Bolaget att ansöka om inregistrering vid Nasdaq Stockholm eller vid annan reglerad marknad och vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen så länge Lånet är utestående.

13. ÄNDRING AV DESSA VILLKOR, RAMBELOPP M M

- 13.1 Bolaget och Emissionsinstitutet äger överenskomma om att justera klara och uppenbara fel i dessa villkor.
- 13.2 Bolaget och Emissionsinstitutet äger överenskomma om höjning eller sänkning av Rambeloppet.
- 13.3 Utökning eller minskning av antalet Emissionsinstitut samt utbyte av Emissionsinstitut mot annat institut kan ske efter överenskommelse mellan Bolaget, Emissionsinstitutet och (om tillämpligt) sådant annat institut.
- 13.4 Ändring av dessa villkor kan i andra fall ske genom beslut vid Fordringshavarmöte enligt punkt 9 under förutsättning att Bolaget skriftligen godkänner sådan ändring.
- 13.5 Ändring av villkoren enligt föregående stycken ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med punkt 11.

14. FÖRVALTARREGISTRERING

För MTN som är förvaltarregistrerad enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument ska vid tillämpningen av dessa villkor förvaltaren betraktas som Fordringshavare, om inte annat följer av punkt 9.12.

15. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M M

- 15.1 I fråga om de på Emissionsinstitutet respektive Euroclear Sweden ankommande åtgärderna gäller - beträffande Euroclear Sweden med beaktande av bestämmelserna i lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument - att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighets åtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 15.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden om detta varit normalt aktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 15.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden på grund av sådan omständighet som angivits ovan i punkt 15.1 att vidta åtgärd enligt dessa villkor, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 15.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
- 15.5 Emissionsinstitutet ska inte anses ha information om Bolaget, dess verksamheter eller förhållanden som avses i punkt 10 om inte sådan information har lämnats av Bolaget genom särskilt meddelande i enlighet med avtalet med Emissionsinstitutet. Emissionsinstitutet är inte skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 10 föreligger.

16. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

- 16.1 Svensk lag ska tillämpas vid tolkning och tillämpning av dessa villkor.

16.2 Tvist ska i första instans avgöras vid Stockholms tingsrätt.

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Stockholm, 27 mars 2018

JERNHUSEN AB (publ)

MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

Nedanstående mall används för Slutliga Villkor för varje lån emitterat under MTN-programmet

JERNHUSEN AB (publ)

Slutliga Villkor för Lån under Jernhusen AB:s (publ) ("Bolaget") svenska MTN-program

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den 27 mars 2018 för rubricerade MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. Definitioner som används nedan framgår av Allmänna Villkor [eller på annat sätt] i grundprospektet godkänt den 28 mars 2019 ("**Grundprospektet**") jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU).

Ytterligare definitioner kan tillkomma och dessa framgår då nedan.

Följande specifika riskfaktorer, som finns beskrivna i Grundprospektets avsnitt "Risker relaterade till Värdepapper utgivna under MTN-programmet" är tillämpliga för detta/dessa värdepapper:

[Här anges vilka av de specifika riskfaktorerna som är tillämpliga.]

[Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, vid var tid publicerade tillägg till Grundprospektet och dessa Slutliga Villkor i kombination. Grundprospektet och tillägg därtill finns att tillgå på www.jernhusen.se.]

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

1. **Lånenummer:** [•]
 - (i) Tranchebenämning: [•]
2. **Nominellt belopp:**
 - (i) Lån: [•]
 - (ii) Tranche: [•]
3. **Pris** [•] % av Lägsta Valör
4. **Valuta:** [Svenska kronor ("**SEK**")][Euro ("**EUR**")]
5. **Lägsta Valör och multiplar därav:** [SEK][EUR] [•] (lägst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK)
6. **Lånedatum:** [•]
7. **Startdag för ränteberäkning:** [•]
8. **Likviddag:** [Anges om annat än Lånedatum]
9. **Återbetalningsdag:** [•]
10. **Räntekonstruktion:** [Fast ränta]
[[STIBOR][EURIBOR] FRN (Floating Rate Note)]
[MTN löper utan ränta]
11. **Belopp vilken ränta ska beräknas på:** [Nominellt Belopp/[•]]

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING:

- 12. Fast räntekonstruktion:** [Tillämpligt / Ej tillämpligt]
- (Om ej tillämpligt raderas resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) Räntesats: [●] % per annum
 - (ii) Ränteberäkningsmetod: [30/360 om SEK, faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar om EUR [*Specificeras*]]
 - (iii) Ränteförfallodag(ar): Årligen den [●], första gången den [●] och sista gången den [●], dock att om sådan dag inte är Bankdag ska så som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag.
(OBS! Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)
 - (iv) Andra villkor relaterade till beräkning av fast ränta: [Ej tillämpligt/*Specificeras*]

- 13. Rörlig räntekonstruktion (FRN)** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
- (Om ej tillämpligt raderas resterande underrubriker av denna paragraf)*
- (i) Räntebas: [●]
[Den [första/sista] kupongens Räntebas skall interpoleras linjärt mellan [●]-månader [STIBOR]/[EURIBOR] och [●]-månader [STIBOR]/[EURIBOR].]
 - (ii) Räntebasmarginal: [+/-][●] %
 - (iii) Räntebestämningdag: [Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [●]
 - (iv) Ränteberäkningsmetod: [faktiskt antal dagar/360[*Specificeras*]]
 - (v) Ränteperiod: Tiden från den [●] till och med den [●] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [●] månader med slutdag på en Ränteförfallodag
 - (vi) Ränteförfallodagar: Sista dagen i varje Ränteperiod, [den [●], den [●], den [●] och den [●],] första gången den [●] och sista gången den [●], dock att om någon sådan dag inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag [, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag].
 - (vii) Lägsta möjliga ränta: [[●] % per annum / Ej tillämpligt]
 - (viii) Högsta möjliga ränta: [[●] % per annum / Ej tillämpligt]
 - (ix) Övriga Villkor relaterade till beräkning av FRN: [Ej tillämpligt/*Specificeras*]

- 14. Nollkupong** [Tillämpligt / Ej tillämpligt]
- (Om ej tillämpligt raderas resterande underrubriker av denna paragraf)*

(i) Villkor för Lån utan ränta: [Specificeras]

ÅTERBETALNING

15. **MTN med förtida lösenmöjlighet för Bolaget:** [Tillämpligt / Ej tillämpligt]
[Specificeras]
(Om ej tillämpligt raderas resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Villkor för förtida lösen: [Specificeras]
16. **Kapitalbelopp:** [SEK][EUR] [●]
(Grund för beräkning av Kapitalbelopp specificeras)

ÖVRIGT

17. **Gröna Obligationer** [Tillämpligt / Ej tillämpligt]
(om tillämplig, specificera enligt nedan)
Gröna Villkor daterade [●] gäller för detta Lån.
18. **Upptagande till handel på reglerad marknad:** [Ansökan om upptagande till handel kommer att inges till [Nasdaq Stockholm]/[Annan reglerad marknad]]

[Ansökan om upptagande till handel vid reglerad marknad kommer ej att inges]

[Totalt antal värdepapper som tas upp till handel]
19. **Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagande till handel:** [●]
20. **Utgivande Institut:** [[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial], [Nordea Bank Abp], [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)], [Svenska Handelsbanken AB (publ)], [Swedbank AB (publ)], [●]]
21. **Administrerande Institut:** [[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial], [Nordea Bank Abp], [Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)], [Svenska Handelsbanken AB (publ)], [Swedbank AB (publ)], [●]]
22. **Intressen:** [Specificera/Ej tillämpligt]
(Personer som är engagerade i emissionen och som kan ha betydelse för enskilt Lån ska beskrivas)
23. **Information från tredje man:** [Information i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje man har återgivits exakt och, såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande/Ej tillämpligt]
24. **ISIN:** [SE[●]]
25. **Kreditvärdighetsbetyg:** [Specificeras/Ej tillämpligt]

Bolaget bekräftar härmed att ovanstående kompletterande lånevillkor 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 detta MTN-program gällande Grundprospekts offentliggörande som skulle kunna påverka marknads uppfattning om Bolaget har offentliggjorts. För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Prospekt hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstitutet.

Stockholm den [●]

JERNHUSEN AB (publ)

INFORMATION OM JERNHUSEN AB

ÖVERSIKT

Jernhusen AB är ett publikt bolag (publ) med säte i Stockholm och ägs till 100 procent av svenska staten. Bolaget äger, utvecklar och förvaltar ett fastighetsbestånd av stationer, stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler längs den svenska järnvägen. I enlighet med bolagsordningen ska Bolaget, inom ramen för kravet på affärsmässighet, vara ett ledande företag i utvecklingen av den svenska transportsektorn med anknytning till järnväg i syfte att främja och stödja kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Bolaget ska direkt eller indirekt genom dotter- och intressebolag utveckla, förvalta och äga fastigheter, tillhandahålla fastighetsrelaterade tjänster och andra tjänster med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

Till grund för Jernhusens bolagsstyrning ligger årsredovisningslagen samt andra svenska lagar, regler, riktlinjer och förordningar. Dessa inkluderar aktiebolagslagen (2005:551), statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande gällande extern rapportering och anställningsvillkor till ledande befattningshavare samt svensk kod för bolagsstyrning. Därutöver finns även bolagsordningen, styrelsens arbetsordning och instruktioner för verkställande direktör samt andra styrande interna regelverk. Bolaget bildades av stiftarna den 2 november 2000.

Informationen nedan kommer från Bolaget om inte annat anges.

Jernhusens verksamhet

Jernhusen gör skillnad för människor och miljö genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter, så att fler kan resa kollektivt och mer gods kan transporteras på järnväg.

Jernhusen är ett fastighetsbolag, vars verksamhet är nära sammankopplad med den svenska järnvägen. Företaget bildades i samband med bolagiseringen av affärsverket Statens Järnvägar och ägs av svenska staten. Jernhusens egen bedömning är att man har en ledande ställning på marknaden avseende stationsfastigheter, depåfastigheter och kombiterminaler i Sverige. Verksamheten bedrivs på kommersiella villkor och utan statliga subventioner. Inom Jernhusen blandas ny kunskap med gedigen erfarenhet från järnvägshistorien. Det ger kompetens när det gäller att utveckla erbjudanden som möter dagens och morgondagens krav på kollektivt resande och transporter samt inom stadsutveckling. Att Jernhusens fastigheter finns på rätt plats och har rätt utbud är viktiga förutsättningar för att kunna vara ett företag i centrum av utvecklingen av den svenska transportsektorn med anknytning till järnväg, i syfte att främja och stödja kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Jernhusen arbetar också aktivt med att öka samarbetet mellan de olika aktörerna inom järnvägsbranschen.

Jernhusen är organiserat i tre affärsområden (Stationer, Depåer & Kombiterminaler och Projektutveckling). Utöver dessa har Jernhusen fyra gemensamma enheter (Verksamhetsutveckling & IT, Ekonomi, Human Resources och Kommunikation) med olika specialistkompetens som stöttar affärsområdena. De chefer som leder de gemensamma enheterna samt affärsområdescheferna ingår i Jernhusens ledningsgrupp. Vid årsskiftet 2018 uppgick omsättningen till ca 1,5 miljarder kronor och antalet medarbetare till 211. Fastighetsbeståndet uppgick till 158 fastigheter per den 31 december 2018.

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till storstadsregioner, tillväxtorter och viktiga järnvägsknutpunkter i Sverige. Det innebär möjlighet att både utveckla goda värden och ge viktiga bidrag till långsiktig infrastruktur- och stadsutveckling. Genom förädling och effektiv förvaltning skapas värden som kan återinvesteras i nya projekt till nytta för resenärer, kunder och samhälle.

Transportsektorn, och speciellt järnvägsbranschen, befinner sig enligt Bolagets bedömning i en intensiv utvecklingsfas. Fortsatt avreglering av kollektivtrafiken, ökade offentliga satsningar, större miljömedvetande och ny teknik driver utvecklingen framåt. Att Jernhusens stationer, depåer, gods- och kombiterminaler finns på rätt plats och med rätt utbud är viktiga förutsättningar som kan bidra till att utveckla kollektivtrafiken.

Den övergripande drivkraften för Jernhusen är att bidra till att fler väljer kollektivt resande och kollektiva transporter. Det ger positiva konsekvenser för både människor och miljö, och det är positivt för Bolagets affärer. Jernhusen vill och kan bidra till att öka det kollektiva resandet på flera sätt.

Arbetet med att renovera och modernisera stationer för ökad trygghet, service och tillgänglighet leder på sikt till fler besökare och resenärer enligt Bolagets bedömning. Genom att utveckla befintliga och nya underhållsdepåer utökas kapaciteten så att fler tåg och nya tågtyper kan få service. Snabbare underhåll ökar pålitligheten så att tågen kan gå enligt tidtabell. För att förbättra förutsättningarna för kollektivt resande pågår flera projekt med att utveckla områdena runt de största stationerna. Där finns utrymme för fler kontor, bostäder och butiker. Ett levande område runt stationen gör också miljön tryggare för resenärer och anställda.

Strategiska hållbarhetsmål

I statens ägarpolicy från 2017 framgår att alla statligt ägda bolag ska koppla sina affärsmål och strategier till hållbart företagande. De strategiska hållbarhetsmålen, som beslutas av styrelsen, ska vara långsiktiga, utmanande, uppföljningsbara och genomsyra hela affären, vilket är helt i linje med Jernhusens strävan efter att vara ett hållbart företag. Även de finansiella målen, som beslutas av Jernhusens ägare, styr verksamheten med långsiktighet i fokus.

Jernhusens målstruktur utgår från vision och affärsidé och består av strategiska hållbarhetsmål, finansiella mål, operativa mål och individuella mål. I slutet av 2016 beslutade Jernhusens styrelse om sex nya strategiska hållbarhetsmål som mäts med sammanlagt tio mätetal. Målen adresserar de hållbarhetsfrågor där bolaget gör störst skillnad för människor och miljö och är indelade i de tre kategorierna hållbara transporter, hållbara fastigheter och hållbara affärer.

Hållbara transporter

- Jernhusen ska locka fler och nya grupper att resa kollektivt genom att utveckla trygga, tillgängliga och trivsamma stationer och stationsområden.
- Jernhusen ska bidra till minskade koldioxidutsläpp, höjd säkerhet och minskad trängsel på svenska vägar genom att på tio år fördubbla volymen kombigods som hanteras på Jernhusens terminaler.

Hållbara fastigheter

- Jernhusen ska halvera användningen av köpt energi på Bolagets fastigheter till år 2030 från år 2008.
- Samtliga bebyggda fastigheter ska vara miljöklassade eller certifierade år 2020 och sakna farliga markföroreningar senast år 2025.

Hållbara affärer

- Jernhusen ska ha kvalitetssäkrade inköp och ingå hyresavtal som främjar samarbeten med hyresgäster inom social och ekologisk hållbarhet.
- Jernhusen ska vara fastighetsbranschens attraktivaste arbetsgivare år 2020.

Strategier för att nå målen

Jernhusen ägs av svenska staten och ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter främja och stödja kollektivt resande och godstransporter på järnväg. Verksamheten bedrivs på kommersiella villkor utan statliga subventioner.

Ägande

Jernhusen äger ett nätverk av järnvägsnära fastigheter i hela Sverige. Bolagets fastigheter kopplar samman olika transportslag och bidrar till effektiva bytespunkter för resenärer. Merparten av de fastigheter som Jernhusen äger köptes till marknadsvärde från affärsverket Statens Järnvägar i samband med Bolagets bildande. Andra fastigheter har förvärvats och nya byggnader har uppförts vid senare tidpunkter. Jernhusen äger och förvaltar även spårinfrastruktur i järnvägens sidosystem, det vill säga inom Bolagets depå- och terminalområden. Jernhusens fastighetsinnehav är långsiktigt. Jernhusen har ett helhetsperspektiv på Bolagets ägande utifrån hur Bolaget bidrar till hållbara transporter i Sverige. Detta synsätt är utgångspunkt för både avyttringar och förvärv.

Utveckling

Jernhusens utvecklingsinsatser sker utifrån en långsiktig helhetssyn och fokuserar på tillväxtområden och kollektivtrafikens knutpunkter samt platser av strategisk vikt för Jernhusens kunder eller järnvägens funktion. Bolaget utvecklar tjänster och erbjudanden i tre syften: För att tillmötesgå kunders behov, för att ta vara på affärsmöjligheter och för att bidra till hållbara transporter.

Förvaltning

Jernhusen vill vara ett föredöme inom långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning, med ett tydligt kund- och utvecklingsperspektiv. Kostnader och miljöpåverkan ska minimeras under en fastighets livstid och Bolaget arbetar med bland annat energieffektiv drift, säkerhet och materialval. Jernhusen samarbetar för en långsiktig och effektiv ekonomisk och teknisk förvaltning såväl inom som utanför Bolaget.

Finansiella mål

Jernhusen har ett antal finansiella mål som bland annat mäter faktorer som lönsamhet och finansiell stabilitet.

Avkastning på eget kapital³

Över en konjunkturcykel ska Jernhusen ge en genomsnittlig avkastning på eget kapital på minst 12,0 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick för 2018 till 7,3 procent.

Med avkastning på eget kapital menas rullande tolv månaders resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital visar ägarens årliga avkastning från hela Bolagets verksamhet och är ett viktigt nyckeltal som över viss tid visar Bolagets förmåga att ge avkastning på ägarens insatta kapital. Det är också, med hänsyn tagen till Bolagets soliditet, ett nyckeltal som ger jämförbarhet mellan olika fastighetsbolag.

	2018	Jämförbara siffror 2017
Definition	Resultat efter finansiella poster / Eget kapital $((IB + UB)/2)$	Resultat efter finansiella poster / Eget kapital $((IB + UB)/2)$
Beräkning (MSEK)	$(552,0) / ((7\ 426,5 + 7\ 679,7)/2)$	$(648,8) / ((7\ 426,5 + 6\ 992,5)/2)$
Resultat	7,3 procent	9,0 procent

³ Finansiella mål som presenteras under denna rubrik finns att hitta i Jernhusens årsredovisning från 2018 på sid 6 som går att finna under *Handlingar införlivade genom hänvisning, Årsredovining 2018, Finansiella mål* i detta prospekt. I årsredovisningen som hänvisas till ovan, på sid 108, finns uppgifter om de alternativa nyckeltalen, se *Handlingar införlivade genom hänvisning, Årsredovining 2018, Finansiella mål*.

Soliditet⁴

Målet är att soliditeten långsiktigt ska uppgå till mellan 35 och 45 procent. Soliditeten per den 31 december 2018 uppgick till 44,0 procent.

Med soliditet menas redovisat eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens slut. Soliditet visar i hur hög grad Bolaget finansierar sig med eget kapital och vilken kapitalstruktur och riskprofil Bolaget har.

	2018	Jämförbara siffror 2017
Definition	Eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) / Redovisade totala tillgångar vid periodens slut	Eget kapital (inklusive innehav utan bestämmande inflytande) / Redovisade totala tillgångar vid periodens slut
Beräkning (MSEK)	7 679,7 / 17 470,5	7 426,6 / 16 949,6
Resultat	44,0 procent	43,8 procent

Räntetäckningsgrad⁵

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Räntetäckningsgraden per den 31 december 2018 uppgick till 5,2 gånger.

Med räntetäckningsgrad menas rörelseresultat dividerat med finansiella poster exklusive resultat från andelar i och försäljning av intressebolag. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten (rörelseresultat före värdeöverföringar). Räntetäckningsgraden visar relationen mellan finansiella kostnader och operativa resultat.

	2018	Jämförbara siffror 2017
Definition	Rörelseresultat / Finansiella poster	Rörelseresultat / Finansiella poster
Beräkning (MSEK)	717,6 / 138,6	683,2 / 153,6
Resultat	5,2 gånger	4,4 gånger

Utdelning

Det kapital som inte behövs i verksamheten med hänsyn tagen till finansiella och strategiska mål ska delas ut. Det innebär normalt en årlig utdelning på 1/3 av resultatet efter finansiella poster. Styrelsen föreslår att årsstämman 2019 fattar beslut om att dela ut 700 miljoner kronor.

Sammanfattning av 2017 och 2018

Information under rubrikerna *2017 i korthet* och *2018 i korthet* nedan är hämtade från Koncernens årsredovisningar från 2017 och 2018 och har reviderats av Koncernens revisorer. Marknadsvärdet på fastigheterna är ett IFRS-nyckeltal och är reviderat.

⁴ Finansiella mål som presenteras under denna rubrik finns att hitta i Jernhusens årsredovisning från 2018 på sid 6 som går att finna under *Handlingar införlivade genom hänvisning, Årsredovining 2018, Finansiella mål* i detta prospekt. I årsredovisningen som hänvisas till ovan, på sid 108, finns uppgifter om de alternativa nyckeltalen, se *Handlingar införlivade genom hänvisning, Årsredovising 2018, Finansiella mål*.

⁵ Finansiella mål som presenteras under denna rubrik finns att hitta i Jernhusens årsredovisning från 2018 på sid 6 som går att finna under *Handlingar införlivade genom hänvisning, Årsredovining 2018, Finansiella mål* i detta prospekt. I årsredovisningen som hänvisas till ovan, på sid 108, finns uppgifter om de alternativa nyckeltalen, se *Handlingar införlivade genom hänvisning, Årsredovising 2018, Finansiella mål*.

2017 i korthet⁶

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 453 miljoner kronor. Ökningen beror främst på hyresintäkter från färdigställda investeringsprojekt. Rörelseresultatet före värdeförändringar förbättrades med sju procent och uppgick till 683 miljoner kronor. I jämförbart bestånd förbättrades rörelseresultatet före värdeförändringar med tre procent. Rörelseresultatet uppgick till 892 (1 747) miljoner kronor. Minskningen beror främst på lägre orealiserade värdeförändringar på fastigheter jämfört med föregående år, 202 (1 099) miljoner kronor.
- Värdeförändringar på derivat uppgick till 54 miljoner kronor.
- Finansiella poster uppgick till -154 miljoner kronor.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 649 miljoner kronor.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 663 miljoner kronor.
- Fastighetsförsäljningar med ett underliggande marknadsvärde uppgick till 212 miljoner kronor.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 16 234 miljoner kronor.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 179 miljoner kronor.

2018 i korthet⁷

- Fastighetsintäkterna uppgick till 1 545 (1 453) miljoner kronor, en ökning med sex procent. Ökningen beror främst på ökade hyresintäkter i befintligt fastighetsbestånd. Rörelseresultat före värdeförändringar förbättrades med fem procent och uppgick till 718 (683) miljoner kronor. I jämförbart bestånd uppgick rörelseresultatet före värdeförändringar till 718 (692) miljoner kronor. Rörelseresultatet uppgick till 845 (892) miljoner kronor. Minskningen beror främst på lägre orealiserade värdeförändringar på fastigheter jämfört med föregående år.
- Den totala värdeförändringen uppgick till 121 (202) miljoner kronor, varav orealiserad värdeförändring uppgick till 147 (215) miljoner kronor.
- Finansiella poster uppgick till -139 (-154) miljoner kronor. Periodens resultat efter skatt uppgick till 552 (649) miljoner kronor.
- Investeringar i fastigheter uppgick till 556 (663) miljoner kronor. Fastighetsförsäljningar uppgick till 0 (178) miljoner kronor.
- Marknadsvärdet på fastigheterna ökade med 710 miljoner kronor till 16 944 (16 234) miljoner kronor. Förändringen beror främst på genomförda investeringar.
- Styrelsen föreslår årsstämman 2019 en utdelning om 700 (179) miljoner kronor. Den föreslagna utdelningen överstiger en utdelning som normalt innebär en tredjedel av årets resultat före skatt exklusive värdeförändringar. Utdelningsförslaget ligger inom utdelningsmålet att dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten.

Nyckeltalen nedan är inte definierade enligt IFRS, men presenteras i vissa fall för att underlätta en investerares bedömning av Bolagets finansiella situation.

Nyckeltal	Definition	Motivering
Fastighetsintäkter	Hyresintäkter och energi samt övriga intäkter hänförliga till fastigheterna.	Anges för att belysa intäkter hänförliga till fastigheterna.
Rörelseresultat	Rörelsens resultat efter rörelsekostnader inklusive värdeförändringar på fastigheter.	Anges för att visa differensen mellan rörelsens intäkter och rörelsekostnader (inklusive värdeförändringar på fastigheter).
Finansiella poster	Finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.	Anges för att belysa Bolagets finansnetto.
Värdeförändringar på derivat	Marknadsvärdet av räntederivat vid periodens början jämfört med räntederivatens värde vid periodens slut.	Anges för att belysa utvecklingen av Bolagets räntederivat.
Åretsresultat efter skatt	Årets resultat efter skattekostnader.	Anges för att belysa periodens resultat efter skatt.

⁶ All information under denna rubrik finns att hitta i Jernhusens Årsredovisning från 2017.

⁷ All information under denna rubrik finns att hitta i Jernhusens Årsredovisning från 2018.

Investeringar i fastigheter	Periodens investeringar i fastigheter.	Anges för att belysa investeringsvolymen.
Fastighetsförsäljningar med ett underliggande marknadsvärde	Periodens försäljning av fastigheter baserat på underliggande marknadsvärde.	Anges för att belysa Bolagets försäljningsvolym.

Kända trender

Enligt Bolagets bedömning påverkas efterfrågan på järnvägstransporter av många faktorer. Den pågående urbaniseringen och bostadsbristen i storstäderna, digitaliseringens effekter samt de klimatutmaningar samhället står inför är exempel på saker som ökar betydelsen av hållbara transporter.

Fler tåg behöver fler depåer⁸

Redan innan Trafikverkets förslag hade tågoperatörerna börjat modernisera och investera i sina fordonsflottor och beställer nya tåg. Just nu uppgraderar SJ sina X2000- tåg och Öresundståg genomför en revision av hela sin fordonsflotta i Jernhusens depå i Tillberga. Persontrafiken fordonsflotta förväntas att öka med 40 procent fram till 2035 genom att fler och nya fordon beställs av tågoperatörerna för leverans inom de närmaste åren. Sammantaget ställer detta nya krav på depåkapacitet.

Jernhusen har goda möjligheter att höja kapaciteten i befintliga depåer och har markinnehav som kan lämpa sig för etablering av nya. För att kunna möta marknadens behov av fordonsunderhåll utreder vi nu tillsammans med kunderna var nya depåer i första hand bör lokaliseras och hur framtidens depåer ska vara utrustade.

Medvetna resenärer

Vi ser en trend mot en mer miljömedveten livsstil bland våra resenärer. Enligt Bolagets bedömning väljer fler personer tåg som färdmedel och föredrar ekologiska och närodlade alternativ när de väljer mat vilket ställer krav på Bolagets stationer och dess tjänstutbud. Jernhusen fortsätter därför att utveckla det befintliga kommersiella utbudet på våra stationer för mer hållbara och ekologiska alternativ för att spegla resenärernas efterfrågan.

Jernhusen arbetar också inom Järnvägsbranschens samverkansforum, JBS, för att öka säkerheten, kompetensen och punktligheten på svenska järnvägar.

Digitalisering driver förändring

Digitaliseringen som sker i samhället idag påverkar i hög grad stadsutvecklingen och regionernas konkurrenskraft. Genom att digitalisera våra fastigheter utvecklar Jernhusen en modern och uppkopplad fastighetsförvaltning, något som inte minst kan användas för att minska energianvändningen rejält. Här jobbar vi nära våra kunder för att stötta deras digitala utveckling.

Förändrade beteende- och konsumtionsmönster, exempelvis ökad e-handel, ställer krav både på hur våra butikslokaler utformas, utbud på stationen samt hur gods transporteras. För att möta behovet från e-handeln fortsätter vi även att sprida kunskap om kombigodsets fördelar, investera i kapaciteten och verka för ökad förståelse bland beslutsfattare.

En ökad urbanisering⁹

I Sverige bor 40 procent av befolkningen i de tre största städerna, och urbaniseringen fortsätter. Det är en utveckling vi även ser i de regionala centralorterna. Med fler personer i städerna ökar behovet av kommunikationsnoder, med kontor, butiker och restauranger. Jernhusen arbetar intensivt med stationsnära stadsutveckling och genom framtidsinriktade detaljplaner utvecklar vi den stationsnära staden.

⁸ Information som presenteras under denna rubrik finns att hitta på www.trafikverket.se/contentassets/7e1063efbcfd4b34a4591b0d4e00f855/2018/reviderade_prognoser_for_person_gods_transporter_2040_trafikverkets_basprognoser_20180401_ver_181115.pdf.

⁹ Information som presenteras under denna rubrik utgör Bolagets egna bedömning.

En viktig del i vår stadsutveckling är att undersöka hur äldre, befintliga, byggnader kan användas för att skapa attraktiva miljöer kring våra stationer. Genom att bygga på redan ianspråktagen mark inom och runt stationsområden kan storstäderna växa utan bekostnad av parker, grönområden och åkermark.

Sverigeförhandlingen, som slutrapporterades 2017, med mål att få till stånd 100 000 nya bostäder längs järnvägen, ligger i linje med Jernhusens utveckling av den stationsnära staden. Många kommuner satsar särskilt på kommunikationsnära områden, bland dessa finns, förutom storstäderna, Lund, Norrköping, Varberg, Västerås och Växjö.

STATIONEN

Persontågen rullar in på perronger som tillhör Trafikverket och resenärerna möter sedan en stationsbyggnad som antingen ägs av Jernhusen eller av en annan fastighetsägare. Jernhusens dotterbolag Svenska Reseterminaler AB (SRAB) sköter i sin tur väntsalsytorna på Sveriges stationer - både de som ägs av Jernhusen och av andra fastighetsägare. SRAB ser till att resenärernas krav på tjänster och väntsalsfunktionen uppfylls och att betalningsmodellen mellan trafikföretag och stationsägare fungerar.

KOMBITERMINALEN

När ett godståg lämnar huvudsystemet och kör vidare in på kombiterminalområdet hamnar det i sidosystemet. Här förvaltar Jernhusen och andra fastighetsägare spår och byggnader. Fastighetsägaren anlitar i sin tur olika operatörer som lyfter godset på och av järnvägen.

DEPÅN

När ett tåg har behov av underhåll körs det till en depå. Underhållet i depån sköts av olika underhållsleverantörer. Städning, sanering och liknande tjänster utförs i sin tur av andra, mer specialiserade leverantörer. Depåerna ligger inom sidosystemet och anläggningarna inom depån förvaltas av Jernhusen och av andra fastighetsägare.

Svensk fastighetsmarknad

Stabilitet i svensk ekonomi i kombination med en stark arbetsmarknad och ökad inflyttning till storstadsregionerna har bidragit till en fortsatt stark fastighetsmarknad under 2018. En expansiv penningpolitik, låga räntor och stor tillgång på såväl svenskt som internationellt kapital har inneburit ett stort intresse för svenska fastigheter. Enligt Newsec var antalet transaktioner överstigande 40 MSEK under året färre än under föregående år, men den totala transaktionsvolymen som uppgår till 153 miljarder kronor är högre än under föregående år. Andelen transaktionsvolym hänförlig till internationella investerare uppgår under året till 27 procent.

Ett stort intresse för svenska fastigheter har inneburit sjunkande direktavkastningskrav på fastighetsmarknaden under de senaste åren. Under 2018 har de dock stabiliserats även om marknadens direktavkastningskrav för centralt belägna fastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö tillika logistikfastigheter i storstadsregionerna bedöms ha sjunkit.

Organisationsstruktur

Moderbolagets (Jernhusen AB) verksamhet består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av dotterbolagen. Huvuddelen av koncernens upplåning sker i moderbolaget.

Jernhusen har drygt 20 hel- och delägda dotterbolag med mer eller mindre aktiv verksamhet. De dotterbolag som äger merparten av koncernens fastighetsbestånd samt där all väsentlig verksamhet bedrivs är Jernhusen Fastigheter AB, Jernhusen Stationer AB, Jernhusen Verkstäder AB, Jernhusen Godsterminaler AB, Svenska Reseterminaler AB, Västerås Central AB, Jernhusen Norrmalm AB, Stockholms Terminal AB samt Jernhusen Orgelpipan 6 AB. Dessa bolag är centrala för Jernhusen då det är genom dessa bolag som koncernens verksamhet bedrivs. Jernhusen är därför beroende av sina dotterbolag och deras resultat. Jernhusen är även delägare i två intressebolag: Åre Centrum AB och Continental Apartments Stockholm View AB. För en komplett förteckning av samtliga dotterbolag och intressebolag hänvisas till Bolagets årsredovisning för 2018 noterna 14 och 15 på sidorna 82 och 83.

FÖRVALTNINGS-, LEDNINGS- OCH KONTROLLORGAN

Bolagets styrelse

Enligt Jernhusens bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Styrelsen består vid dagen för detta Grundprospekt av åtta ledamöter, varav en arbetstagarrepresentant som utsetts av SACO-förbundet Trafik och Järnväg. Styrelsen och ledningen nås via Bolagets adress Västra Järnvägsgatan 23 i Stockholm samt på telefonnummer 08-410 626 00.

<i>Ledamot</i>	<i>Övriga väsentliga uppdrag</i>	<i>Invald år</i>
Kjell Hasslert (ordförande), f 1953	Styrelseordförande i Lernia, RFSU, Solveco, Tölve och Operose. Styrelseledamot i Mälardalens Tekniska Gymnasium och Warbro Kvarn.	2012
Anette Asklin, f 1961	Styrelseordförande i GU Ventures AB och i RO-gruppen Förvaltning AB. Styrelseledamot i Fabege AB, Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet och Inhouse Tech i Göteborg AB.	2017
Kjell-Åke Averstad, f 1953	Projektägare på Statens fastighetsverk och styrelseledamot Arlandabanan Projekt AB.	2018
Jakob Grinbaum, f 1949	Styrelseordförande i Oscar Properties Holding.	2013-2017 och från 2018
Anders Kupsu, f 1962	Verkställande direktör för Skandia Fastigheter AB Styrelseledamot i Sweden Green Building Council.	2013
Charlotte Mattsson, f 1967 (arbetstagarrepresentant)	Förbundsstyrelseledamot i SACO-förbundet Trafik & Järnväg. Ordförande i Akademikerförening vid Jernhusen.	2017
Lotta Mellström, f 1970	Ämnesråd och förvaltare vid Enheten för bolag med statligt ägande på Näringsdepartementet samt styrelseledamot i LKAB och Swedavia AB.	2017
Ingegerd Simonsson, f 1960	Regionchef NCC AB samt styrelseledamot i Svensk Byggtjänst.	2012

Bolagets ledning

<i>Namn</i>	<i>Position</i>
Kerstin Gillsbro	Verkställande direktör
Anders Bäck	Vice verkställande direktör och Ekonomidirektör
Lotta Fogde	Chef Kommunikation och hållbarhet
Henrik Fontin	Chef HR & verksamhetsutveckling
Åsa Dahl	Chef Affärsområde Stationer
Micael Svensson	Chef Affärsområde Depåer och Kombiterminaler
Cecilia Pettersson	Chef Affärsområde Projektutveckling

Ingen av de personer som beskrivs i avsnitten "Bolagets styrelse" och "Bolagets ledning" i detta Grundprospekt har någon intressekonflikt vad gäller hans eller hennes åtaganden gentemot Bolaget och hans eller hennes privata intressen och/eller andra åtaganden.

Styrelsens arbetsformer

Jernhusens styrelse ansvarar enligt aktiebolagslagen för Bolagets organisation och förvaltning av Bolagets angelägenheter. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för sitt arbete, samt en instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören med instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen. Styrelsens arbetsordning reglerar bland annat ordförandens uppgifter, information till styrelsen och ansvarsfördelning mellan verkställande direktör och styrelse.

De huvudsakliga uppgifterna för styrelsen är att fastställa verksamhetens mål och strategi samt att tillsätta, utvärdera och vid behov avsätta verkställande direktör. En annan uppgift är att se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet. Styrelsen ansvarar för att det finns tillfredsställande kontroll av att Bolaget följer de lagar, regler, policyer och riktlinjer som gäller Bolagets verksamhet. Styrelsen ska även säkerställa att Bolaget följer statens ägarpolicy och riktlinjer för företag med statligt ägande.

I styrelsens uppgifter ingår att förvalta ärenden av principiell betydelse eller som på annat sätt är av stor vikt. Styrelsen ska fastställa och revidera policydokument och instruktioner i övrigt som styrelsen finner anledning att särskilt upprätta. Styrelsen ska även säkerställa att Bolaget i tillämpliga delar följer svensk kod för bolagsstyrning. Vidare ska styrelsen godkänna investeringar över 25 miljoner kronor, större förvärv och försäljningar samt väsentliga förändringar av koncernens organisation.

Andra uppgifter för styrelsen är att se till att Bolagets redovisning och förvaltning av finansiella medel håller hög kvalitet och kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ansvarar också för att Bolaget följer regeringens riktlinjer för extern rapportering för företag med statligt ägande. Detta säkerställs genom att ingående behandla delårsrapporter, årsredovisning och bokslutskommuniké på styrelsemöten samt de pressmeddelanden som skickas i anslutning till dessa. Styrelsen har genomgångar med revisorerna när rapporter från revisionen behandlas. Vid diskussioner om investeringar och avyttringar samt andra ärenden av större betydelse ges medarbetare i organisationen möjlighet att ge fördjupad information till styrelsen.

Styrelsemöten, utöver konstituerande styrelsemöte, ska hållas regelbundet eller när någon styrelseledamot eller verkställande direktör så begär. Vid det konstituerande sammanträdet fastställs styrelsens arbetsordning och instruktion för verkställande direktör, dessutom utses firmatecknare.

Styrelsens utskottsarbete

Jernhusens styrelse har tre utskott, ett finans- och revisionsutskott, ett investeringsutskott och ett ersättningsutskott. Utskotten förbereder frågor inför styrelsemöten.

Finans- och revisionsutskottets uppgift är att:

- granska finansiella rapporter, inklusive delårsrapporter
- granska externa revisionsrapporter
- säkerställa att revisionsarvodet överensstämmer med offert
- bereda och övervaka frågor kring finansmarknadsrisker och finansiering

Finans- och revisionsutskottet säkerställer att den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet. Det sker genom att granska de finansiella rapporterna, revisionsrapporterna samt utvärdera om Jernhusens internkontroll är tillräcklig. Utskottet ägnar särskild uppmärksamhet åt att regeringens riktlinjer för extern rapportering för företag med statligt ägande följs. Finans- och revisionsutskottet granskar och övervakar revisorns opartiskhet och självständighet samt att revisorsarvodet överensstämmer med offererat arvode. Utskottet övervakar även finansmarknadsrisker och finansiering. Under 2016 har utskottets arbetsordning uppdaterats med hänsyn till EU:s revisionsförordning. Finans- och revisionsutskottet består sedan årsstämman 2018 av Anette Asklin (ordförande), Lotta Mellström och Jakob Grinbaum.

Ersättningsutskottet förbereder frågor avseende ersättningar och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare. Utskottet ska ha särskild uppmärksamhet på att regeringens riktlinjer

för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande och Koden följs. Beslut i dessa frågor fattas sedan av styrelsen.

Ersättningsutskottets uppgift är att:

- utvärdera huvudkandidaterna vid anställning av ledande befattningshavare
- bereda frågor av principiell karaktär kring löner och anställningsvillkor för övriga anställda, exempelvis rörlig lönedel.

Ersättningsutskottet består sedan årsstämman 2018 av Kjell Hasslert (ordförande), Lotta Mellström och Ingegerd Simonsson.

Investeringsutskottet inrättades efter årsstämman 2013 för att följa upp de projekt som Jernhusen genomför.

Investeringsutskottets uppgift är att:

- granska och bereda projektrevisioner
- granska och bereda kalkyler och andra underlag för investeringsbeslut

Investeringsutskottet har inrättats för att övervaka och bereda frågor kring Jernhusens investeringar och strategiskt viktiga affärer. Utskottet ansvarar också för att antagen affärspolicy efterföljs samt vid behov revideras och utvecklas. Vid samtliga möten går investeringsutskottet igenom aktuella investeringar och avyttringar. Varje kvartal sker genomgång av projektrapporter och projektrevisionsrapporter.

Investeringsutskottet består sedan årsstämman 2018 av Kjell Hasslert (ordförande), Anders Kupsu, Kjell-Åke Averstad och Ingegerd Simonsson.

AKTIEKAPITAL

Bolagets aktiekapital uppgår till 400 miljoner kronor uppdelat på fyra miljoner aktier med kvotvärde av 100 kronor per aktie.

Större aktieägare

Samtliga aktier innehas av svenska staten. Statens ägande i Bolaget förvaltas av Näringsdepartementet.

KREDITVÄRDERING (RATING)

Bolaget har, vid dagen för detta Grundprospekt, ett kreditvärderingsbetyg från Standard & Poor's (S&P) på nivån A/A-1 med stabila utsikter. Kreditvärderingsbetyget bekräftades per den 17 december 2018.

S&P kreditvärderingsbetyg på lång sikt	S&P kreditvärderingsbetyg på kort sikt
AAA	A-1
AA	A-2
A	A-3
BBB	B
BB	C
B	D
CCC/CC/C	
D	

Om Lån som emitteras under MTN-programmet ska erhålla eller har erhållit kreditvärderingsbetyg, anges detta i Slutliga Villkor. Kreditvärderingsbetyg är det betyg som en låntagare kan erhålla från ett oberoende kreditvärderingsinstitut på sin förmåga att klara av sina finansiella åtaganden.

Denna förmåga kallas också kreditvärdighet. Det finns inga garantier för att detta betyg vägt in samtliga risker förenade med placering i Lånet. 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.

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Bolagets årsredovisningar och koncernredovisningar för de två senaste räkenskapsåren 2017 och 2018 är införlivade i detta Grundprospekt genom hänvisning. De införlivade handlingarna ska läsas som en del av detta Grundprospekt. Samtliga rapporter finns att tillgå på Bolagets hemsida, www.jernhusen.se.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning för 2017 och 2018 har reviderats av revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 21 Stockholm, med auktoriserad revisor Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor. Helena Ehrenborg är medlem i FAR.

Revisionsberättelserna för 2017 och 2018 finns intagna i årsredovisningen för respektive år. Revisionsberättelserna följer standardutformningen och innehåller inga anmärkningar.

Utöver revisionen av Bolagets årsredovisningar har Bolagets revisor inte granskat några andra delar av detta Grundprospekt.

Jernhusen tillämpar IFRS-regelverket från 1 januari 2005.

Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och kassaflödesanalys för räkenskapsåret 2017 återfinns i koncernens årsredovisning för 2017:

- Rapport över totalresultat, sid 56-58
- Rapport över finansiell ställning, sid 59-60
- Förändring i eget kapital, sid 61
- Kassaflödesanalys, sid 61-63
- Noter, sid 72-88
- Revisionsberättelse, sid 91-94

Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och kassaflödesanalys för räkenskapsåret 2018 återfinns i koncernens årsredovisning för 2018:

- Rapport över totalresultat, sid 56-58
- Rapport över finansiell ställning, sid 59-60
- Förändring i eget kapital, sid 61
- Kassaflödesanalys, sid 61-63
- Noter, sid 72-89
- Revisionsberättelse, sid 91-94

INVESTERINGAR

Inga beslut om investeringar av väsentlig karaktär har gjorts sedan senaste finansiella rapporten offentliggjordes. För utförligare beskrivning om Bolagets investeringar hänvisas till Bolagets årsredovisning för 2018.

INFORMATION OM TENDENSER

Inga väsentliga förändringar har ägt rum i Bolagets framtidsutsikter sedan de senaste reviderade finansiella rapporterna offentliggjordes.

VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR I EMITTENTENS FINANSIELLA SITUATION ELLER STÄLLNING PÅ MARKNADEN

Inga väsentliga förändringar har inträffat vad gäller koncernens solvens, finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den senaste perioden för vilken antingen reviderad finansiell information eller delårsinformation har offentliggjorts.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

Jernhusen har inte under de senaste tolv (12) månaderna varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som skulle kunna få betydande effekter på Jernhusens eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Detta gäller även för ännu icke avgjorda ärenden och ärenden som Jernhusen är medvetna om kan uppkomma i framtiden.

VÄSENTLIGA AVTAL

Det förekommer inga avtal utanför ramen för den löpande verksamheten, som är av den betydelsen att utfallet skulle kunna påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina förpliktelser i enlighet med detta Grundprospekt.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåren 2017 och 2018 utgör en del av detta Grundprospekt och ska läsas som en del av detta Grundprospekt. Dessa finansiella rapporter återfinns i Jernhusens årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåren 2017 och 2018. Jernhusens årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2018 har granskats av revisorer. De delar i nedan angivna dokument som inte har införlivats genom hänvisning finns antingen återgivna i detta Grundprospekt eller saknar enligt gällande prospektförordning relevans för upprättandet av ett grundprospekt.

Årsredovisning 2017	Sida
Finansiella mål	12
Koncernen - Rapport över totalresultat	56-58
Koncernen - Rapport över finansiell ställning	59-60
Koncernen - Förändring i eget kapital	61
Koncernen - Kassaflödesanalys	61-63
Moderbolagets Resultaträkning	64
Moderbolagets Balansräkning	65
Moderbolagets Kassaflödesanalys	67
Redovisnings- och värderingsprinciper	68-71
Noter	72-88
Revisionsberättelse	91-94
Riktlinjer för alternativa nyckeltal	108

Länk till Jernhusens årsredovisning 2017:

<https://www.jernhusen.se/globalassets/dokument/finans/rapporter/2017/jernhusen-arsredovisning-2017.pdf>

Årsredovisning 2018	Sida
Finansiella mål	6
Koncernen - Rapport över totalresultat	56-58
Koncernen - Rapport över finansiell ställning	59-60
Koncernen - Förändring i eget kapital	61
Koncernen - Kassaflödesanalys	61-63
Moderbolagets Resultaträkning	64
Moderbolagets Balansräkning	65
Moderbolagets Kassaflödesanalys	67
Redovisnings- och värderingsprinciper	68
Noter	72-89
Revisionsberättelse	91-94
Riktlinjer för alternativa nyckeltal	108

Länk till Jernhusens årsredovisning 2018:

<https://www.jernhusen.se/globalassets/dokument/finans/rapporter/2018/jernhusen-arsredovisning-2018.pdf>

Förutom Jernhusens koncernredovisning för räkenskapsåren 2017 och 2018 har ingen information i detta Grundprospekt granskats av Bolagets revisor.

Tidigare grundprospekt

Följande delar av Bolagets tidigare grundprospekt för MTN-programmet beskriver villkoren för MTN som började ges ut innan Grundprospektet godkändes och för vilka fortsatt utgivning kan bli aktuell under Grundprospektet.

Länk till Jernhusens tidigare grundprospekt för MTN-programmet:

<https://www.jernhusen.se/om-jernhusen/finansiell-information/finansiering/obligationsprogram/>

<i>Datum för tidigare grundprospekt</i>	<i>Lånedatum för slutliga villkor som införlivas</i>	<i>Avser obligation nr</i>	<i>ISIN</i>
28 mars 2018 med allmänna villkor på s. 17-27	2019-02-04	MTN 124 (grön)	SE0011643154
	2018-11-15	MTN123 (grön)	SE0010599407
	2018-06-12	MTN122 (grön)	SE0010599290
	2018-04-17	MTN121 (grön)	SE0011062793
	2018-04-17	MTN120 (grön)	SE0011062801
28 mars 2017 med allmänna villkor på s. 16-26	2017-12-04	MTN119	SE0010636332
	2017-09-29	MTN118	SE0010440966
	2017-09-08	MTN117:T2	SE0010324020
	2017-09-08	MTN117	SE0010324020
31 mars 2016 med allmänna villkor på s. 14-23	2017-03-17	MTN116	SE0009723117
	2016-10-25	MTN115:T2	SE0009241680
	2016-10-25	MTN115	SE0009241680
	2016-04-25	MTN114	SE0008294060
2016-04-25	MTN113	SE0008242630	
27 mars 2015 med allmänna villkor på s. 16-26	2015-05-05	MTN110	SE0007048475
28 mars 2014 med allmänna villkor på s. 17-27	2014-11-21	MTN109	SE0006453338
	2014-10-30	MTN107	SE0006425641
	2014-05-14	MTN105	SE0005934593
28 mars 2013 med allmänna villkor på s. 22-32	2013-09-19	MTN104	SE0005397155
	2013-04-22	MTN102	SE0005162591
	2013-04-22	MTN101	SE0005162583

HANDLINGAR SOM ÄR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Kopior av följande handlingar kommer att finnas tillgängliga hos Bolaget, Västra Järnväggsgatan 23, 111 64 Stockholm, under hela Grundprospektets löptid på vardagar under Bolagets ordinarie kontorstid.

- Bolagsordning och stiftelseurkund för Bolaget
- Bolagets och dess dotterbolags reviderade årsredovisning och revisionsberättelse samt Bolagets koncernredovisning för räkenskapsåren 2017 och 2018
- detta Grundprospekt, samt
- beslut från Finansinspektionen om godkännande av detta Grundprospekt.

Handlingarna finns tillgängliga för inspektion under hela Grundprospektets giltighetstid.

ADRESSER

EMITTENT	
Jernhusen AB (publ) Attention: Finans Västra Järnvägsgatan 23, 111 64 Stockholm www.jernhusen.se	
LEDARBANK	
SEB Large Corporates & Financial Institutions Kungsträdgårdsgatan 8, 106 40 Stockholm www.seb.se	08-763 83 63
FÖR KÖP OCH FÖRSÄLJNING	
Danske Bank Norrmalmstorg 1, Box 7523, 103 92 Stockholm www.danskebank.se	
Stockholm	08-568 805 77
Handelsbanken Blasieholmstorg 11, 106 70 Stockholm www.handelsbanken.se	
Capital Markets	08-463 46 09
Handelsbankens Penningmarknadsbord	
Stockholm	08-463 46 50
Göteborg	031-743 32 10
Malmö	040-24 39 50
Gävle	026-17 20 80
Linköping	013-28 91 60
Regionbanken Stockholm	08-701 28 80
Umeå	090-15 45 80
Nordea Markets Smålandsgatan 17, 105 71 Stockholm www.nordea.se	
Capital Markets, Stockholm	010-156 93 61
SEB Kungsträdgårdsgatan 8, 106 40 Stockholm www.seb.se	
Debt Capital Markets	08-506 232 35
Swedbank Swedbank Large Corporates & Institutions, 105 34 Stockholm Besök: Malmskillnadsgatan 23, 111 57 Stockholm www.swedbank.se	
MTN-Desk	08-700 99 85
Stockholm	08-700 99 98
Göteborg	031-739 78 20
Malmö	040-24 22 99