

Detta grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 4 april 2024 och är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Grundprospektet inte längre är giltigt.



Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Grundprospekt

**Program för icke säkerställda
Medium Term Notes**

Rambelopp SEK 4 000 000 000 eller motvärdet därav i EUR

Ledarbank och Emissionsinstitut

Danske Bank

Emissionsinstitut

Nordea

SEB

Handelsbanken Capital Markets

Swedbank

4 april 2024

VIKTIG INFORMATION

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") har upprättats av Wihlborgs Fastigheter AB (publ) ("Bolaget") och innehåller information om Bolagets program för Medium Term Notes ("MTN") i svenska kronor ("SEK") eller i euro ("EUR") med en löptid om lägst ett (1) år och ett nominellt belopp per obligation som inte får understiga EUR 100 000 (eller motsvärdet i SEK) ("MTN-programmet"). Grundprospektet ska läsas tillsammans med de slutliga villkor som upprättas för varje utgivet lån samt eventuella tillägg till Grundprospektet och andra handlingar som införlivas genom hänvisning. MTN-programmet riktar sig inte till personer vars deltagande skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som Bolaget har vidtagit under svensk rätt. Grundprospektet ska läsas tillsammans med samtliga dokument som har införlivats genom hänvisning, slutliga villkor ("Slutliga Villkor") för varje nyemitterat lån ("Lån") samt eventuella tillägg till Grundprospektet.

Grundprospektet har upprättats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Grundprospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta grundprospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet, och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvalitén på de värdepapper som avses i detta grundprospekt.

Investerare får endast förlita sig på informationen i Grundprospektet samt eventuella tillägg till detta Grundprospekt. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Grundprospektet. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget eller Emissionsinstitutet och ingen av dem ansvarar för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distribution av Grundprospektet, eller några transaktioner som genomförs med anledning av MTN-programmet, ska anses innebära att informationen i Grundprospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte har förekommit någon förändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag. Bolaget har en skyldighet och kommer att offentliggöra tillägg till Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter som kan påverka bedömningen av värdepapparen.

MTN är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför utvärdera lämpligheten av en investering i MTN mot bakgrund av sina egna förutsättningar. Varje investerare bör särskilt: (a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en ändamålsenlig utvärdering av (i) MTN, (ii) möjligheter och risker i samband med en investering i MTN samt (iii) informationen som finns i, eller är införlivad genom hänvisning till, Grundprospektet eller eventuella tillägg; (b) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att, mot bakgrund av sin egen finansiella situation, kunna utvärdera en investering i MTN samt den inverkan som en sådan investering kommer att ha på investerarens totala investeringsportfölj; (c) ha tillräckliga finansiella medel och likvida tillgångar för att kunna bära de risker som en investering i MTN medför, inbegripet då lånebelopp eller ränta betalas i en eller flera valutor eller då valutan för lånebelopp eller ränta avviker från investerarens valuta; (d) till fullo förstå villkoren för MTN och vara väl förtrogen med beteendet hos relevanta index och finansiella marknader; samt (e) vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av finansiell rådgivare) möjliga scenarion för ekonomiska, ränteniårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen och möjligheterna att bära riskerna.

Grundprospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden som återspeglar Bolagets aktuella syn och förväntningar på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är beroende av 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 bland annat de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i Grundprospektet gäller endast per dagen för Grundprospektets offentliggörande. Varken Bolaget eller Emissionsinstitutet lämnar några 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 grundprospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet får inte distribueras i något land där distribution eller erbjudanden kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant land. Förvärv av MTN som emitteras i enlighet med Grundprospektet i strid med ovanstående kan anses som ogiltigt.

I förhållande till varje utgivande av MTN kommer en målmarknadsbedömning att göras och lämpliga distributionskanaler 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 utgivande fastställas huruvida Ledarbanken eller något Emissionsinstitut som medverkar vid emissionen av MTN är en producent av sådana MTN. Varken Ledarbanken, Administrerande Institut, Emissionsinstitut eller någon av deras respektive dotterbolag, som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BESKRIVNING AV MTN-PROGRAMMET	1
	BESKRIVNING AV MTN-PROGRAMMET	1
	BESKRIVNING AV RÄNTA OCH FÖRTIDA INLÖSEN M.M.	2
2.	RISKFAKTORER	4
	RISKER RELATERADE TILL BOLAGET	4
	FINANSIELLA RISKER.....	5
	LEGALA OCH POLITISKA RISKER.....	5
	RISKER RELATERADE TILL MTN UTGIVNA UNDER MTN-PROGRAMMET.....	6
	RISKER RELATERADE TILL VISSA RÄNTEKONSTRUKTIONER AV MTN	7
3.	ÖVERSIKT	8
4.	INFORMATION OM BOLAGET	10
	ALLMÄNT	10
	SAMMANFATTANDE BESKRIVNING AV VERKSAMHETEN	10
	JURIDISK STRUKTUR	10
	ORGANISATIONSSTRUKTUR	10
	FÖRVALTNINGS-, LEDNINGS- OCH KONTROLLORGAN	10
	AKTIEKAPITAL OCH STÖRRE AKTIEÄGARE	11
5.	FINANSIELL INFORMATION.....	13
	HISTORISK FINANSIELL INFORMATION	13
	REVISION AV DEN HISTORISKA FINANSIELLA INFORMATIONEN.....	13
	VÄSENTLIGA NEGATIVA FÖRÄNDRINGAR I BOLAGETS FINANSIELLA STÄLLNING	13
	SKULDPORTFÖLJ OCH FINANSIELL VERKSAMHET	13
6.	LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION	14
	GODKÄNNANDE AV GRUNDPROSPEKT	14
	VÄSENTLIGA AVTAL	14
	INTRESSEKONFLIKT MED EMISSIONSINSTITUTEN	14
	RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN	14
7.	ALLMÄNNA VILLKOR OCH MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR	15
8.	INFORMATION SOM INFÖRLIVATS GENOM HÄNVISNING SAMT HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION	36
	ADRESSER	37

1. BESKRIVNING AV MTN-PROGRAMMET

Nedan följer information om MTN-programmet. För beskrivning av innebörden av använda definitioner se Allmänna Villkor för MTN under avsnitt 7.

Beskrivning av MTN-programmet

Försäkran beträffande Grundprospektet

Bolaget ansvarar för Grundprospektets innehåll och enligt Bolagets kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. I den omfattning som följer av lag ansvarar även styrelsen i Bolaget för innehållet i Grundprospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Grundprospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Allmänt

Detta MTN-program utgör en ram under vilken Bolaget har möjlighet att löpande uppta MTN i SEK eller EUR med en löptid om lägst ett år och inom ett vid varje tid högsta utestående belopp om SEK FYRA MILJARDER (4 000 000 000) eller motvärdet därav i EUR. Bolagets styrelse förbehåller sig rätten att höja eller sänka rambeloppet, efter godkännande av Emissionsinstitutet.

Syftet med de MTN som kommer att utges är att genom kapitalmarknadsfinansiering sprida refinansieringsrisker för Bolaget och minska det bankberoende som finns i nuvarande upplåningsstrukturer.

MTN upptas genom utgivande av fritt överlåtbara löpande skuldebrev. Varje MTN representeras av valörer om normalt minst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK eller hela multiplar därav. Alternativt representeras MTN av en annan högre valör som överenskomms mellan Bolaget och Emissionsinstitutet.

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

Avkastningen på en MTN är en funktion av det pris till vilken MTN förvärvas, den räntesats som gäller för MTN samt eventuellt courtage eller annan kostnad för förvärv av MTN. För samtliga MTN som ges ut under MTN-programmet ska Allmänna Villkor gälla. Allmänna Villkor för MTN återges under avsnitt 7. Därjämte ska för varje MTN kompletterande Slutliga Villkor gälla tillsammans med Allmänna Villkor. Allmänna Villkor och Slutliga Villkor för MTN som erbjuds allmänheten inges till Finansinspektionen och kommer att offentliggöras samt finnas tillgängliga på Bolagets huvudkontor i elektroniskt format samt i pappersformat samt på (www.wihlborgs.se).

MTN utgivna under MTN-programmet och därtill hörande dokumentation ska styras av och tolkas i enlighet med svensk rätt. Värdepapperen är utgivna i enlighet med tillämpliga bestämmelser i aktiebolagslag (2005:551) och lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Beslut om att etablera MTN-programmet fattades av Bolagets styrelse den 15 december 2014.

Form för MTN

MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Bolagets MTN är anslutna, och kommer fortsättningsvis att vara anslutna, till det kontobaserade systemet hos Euroclear Sweden varför inga fysiska värdepapper ges ut. Slutliga Villkor innehåller, det från Euroclear Sweden erhållna, internationella numret för värdepappersidentifiering, International Securities Identification Number ("ISIN").

Status för MTN

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

Upptagande till handel på reglerad marknad

För Lån där det anges i Slutliga Villkor att upptagande till handel på reglerad marknad ska ske, kommer ansökan om inregistrering ske vid Nasdaq Stockholm enligt vad som anges i Slutliga Villkor. Marknadsplatsen kommer efter ansökan om inregistrering göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att MTN registreras.

Kostnader

Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagandet till handel såsom kostnader för framtagande av Grundprospekt, börsregistrering, dokumentation, avgifter till Euroclear Sweden etc. De sammanlagda kostnaderna för framtagande av Grundprospekt och dokumentation uppskattas högst uppgå till SEK 200 000.

Försäljning, pris och ytterligare information

Försäljning sker genom att Emissionsinstitutet erhåller ett emissions- och försäljningsuppdrag. Likvid mot leverans av värdepapper sker genom Emissionsinstitutets försorg i Euroclear Swedens system. Köp och försäljning av MTN på andrahandsmarknaden sker, om tillämpligt, över den marknadsplats som MTN är noterade på.

Marknadspriset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med

motsvarande löptid samt upplupen kupongränta samt föregående ränteförfallodag.

Eftersom skuldförbindelser under MTN kan komma att ges ut löpande under en längre tid är det inte möjligt att ange en enhetlig försäljningskurs eller något annat fast pris för MTN. Priset fastställs för varje transaktion genom överenskommelse mellan köpare och säljare.

Struktur och kassaflöde

Likviden som erläggs vid utgivande av MTN under MTN-programmet tillförs Bolaget och finansieras av Bolaget direkt eller genom dotterbolag indirekt ägda fastigheter och av Bolaget bedriven verksamhet.

De medel som tillförs genom utgivande av MTN under MTN-programmet kommer omedelbart att tillföras Bolaget.

Kassaflödet från respektive fastighet i form av hyresintäkter kommer att utnyttjas för ränta och återbetalning av MTN enligt Allmänna Villkor, se avsnitt 7.

Rådgivare

Born Advokater KB har i samband med etablerandet av MTN-programmet agerat legal rådgivare till Bolaget.

Beskrivning av ränta och förtida inlösen m.m.

Nedan följer en kort beskrivning av vanliga konstruktioner och termer som förekommer i Allmänna Villkor och Slutliga Villkor och som tillämpas vid utgivande av MTN under MTN-programmet. Konstruktion av varje MTN framgår av respektive Slutliga Villkor. För utförligare beskrivning av räntan hänvisas till Allmänna Villkor under avsnitt 7.

Räntekonstruktioner

Enligt Allmänna Villkor finns möjlighet att utge MTN med olika räntekonstruktioner. Aktuell ränta för utgiven MTN specificeras i Slutliga Villkor. MTN utgivna inom ramen för detta MTN-program emitteras dock alltid med någon av följande räntekonstruktioner:

Lån med fast ränta

Lånet löper med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

Räntan erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor för aktuell MTN.

Med Ränteförfallodag för fast ränta avses den sista dagen i varje Ränteperiod dock att om någon sådan dag inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag, om inte annat föreskrivs i tillämpliga Slutliga Villkor.

Lån med rörlig ränta (FRN)

Lånet löper med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas på respektive Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period.

Räntan erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas enligt den Dagberäkningsmetod som anges i Slutliga Villkor.

Räntebas för rörlig ränta

Är med avseende på Lån med Rörlig Ränta, räntebasen STIBOR eller EURIBOR som anges i de Slutliga Villkoren eller någon referensränta som ersätter STIBOR eller EURIBOR i enlighet med avsnitt 7 i Allmänna Villkor (*Byte av Räntebas*).

Ränta som betalas på MTN emitterade under Programmet kan beräknas med hjälp av vissa referensvärden som definieras i de Allmänna Villkoren. Dessa referensvärden är STIBOR (som tillhandahålls av Swedish Financial Benchmark Facility AB, ett helägt dotterbolag till Global Rate Set Systems) samt EURIBOR (som tillhandahålls av European Money Market Institute). Vid tidpunkten för utgivandet av Grundprospektet är Swedish Financial Benchmark Facility AB samt European Money Market Institute registrerade i register över administratörer och referensvärden, tillhandahållet av ESMA i enlighet med artikel 36 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 ("Benchmarkförordningen").

Historik över STIBOR återfinns via följande länk (www.swfbf.se/sfbf-benchmarks/previous-data)

Historik över EURIBOR återfinns via följande länk (www.euribor-rates.eu/euribor-rates-by-year.asp)

(Informationen på webbplatserna utgör inte en del av Grundprospektet och har inte granskats eller godkänts av FI).

Lån utan ränta (s.k. Nollkupongslån)

Lånet löper utan ränta (s.k. Nollkupongslån), d.v.s. MTN säljs till en kurs understigande, lika med eller överstigande Nominellt Belopp där avkastningen erhålls på Återbetalningsdagen i och med återbetalning av Nominellt Belopp.

Lån med realränta

Lån löper med inflationsskyddad ränta. Räntesatsen kan vara fast eller rörlig. Bolaget meddelar Fordringshavarna det räntebelopp som är kopplat till inflationen för varje Ränteperiod.

Dagberäkning av ränteperiod

"30/360" innebär att man utgår från att året består av 360 dagar som i sin tur fördelas på 12 månader om vardera 30 dagar och därefter divideras med 360.

"Faktisk/360" innebär att det faktiska antalet dagar i ränteperioden delat med 360.

”Interpolering” innebär bestämning av ränta inom två kända variabler enligt vad som beskrivs i Slutliga Villkor.

Återbetalning av lån och (i förekommande fall) utbetalning av ränta

Lån förfaller till betalning med dess kapitalbelopp på Återbetalningsdagen enligt Allmänna Villkor. Aktuell Återbetalningsdag framgår av Slutliga Villkor.

Eventuell ränta erläggs på den aktuella Ränteförfalldagen. Betalning av kapitalbelopp och ränta ska ske i den valuta i vilket Lånet har upptagits till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfalldag eller till sådan annan person som är registrerad hos Euroclear Sweden som berättigad att erhålla sådan betalning.

Förtida inlösen

Rätt till förtida inlösen av MTN föreligger om aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på den Reglerade Marknaden, Nasdaq Stockholm; eller en händelse, eller serie av händelser inträffar som leder till att en fysisk eller juridisk person, själv eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden, direkt eller indirekt, vid någon

tidpunkt (i) förvärvar mer än 50 procent av aktierna eller rösterna i Bolaget; (ii) genom avtal eller på annat sätt själv (eller tillsammans med sådan närstående som ovan har nämnts) har möjlighet att utse en majoritet av Bolagets styrelseledamöter; eller (iii) genom avtal, rösträtt eller på annat sätt ensam (eller tillsammans med sådan närstående som ovan har nämnts) har möjlighet att bestämma innehållet i väsentliga affärsmässiga beslut i Bolaget. I övrigt hänvisas till Allmänna Villkor under avsnitt 7.

Uppsägning av lån

Administrerande institut ska om så begärs skriftligt av Fordringshavare som representerar minst en tiondel av totalt utestående Nominellt Belopp under relevant Lån vid tidpunkten för sådan begäran eller om så beslutas vid Fordringshavarmöte, skriftligen förklara Lån jämte ränta förfallna till betalning omedelbart, i enlighet med vad som framgår av Allmänna Villkor under avsnitt 7.

2. RISKFAKTORER

Detta avsnitt innehåller riskfaktorer hänförliga till MTN-programmet. Riskerna är organiserade i fem huvudkategorier, med efterföljande underkategorier. De riskfaktorer som bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Om en riskfaktor kan kategoriseras i mer än en kategori visas en sådan riskfaktor endast en gång och i den mest relevanta kategorin för en sådan riskfaktor. Bedömningen av respektive risk baseras på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av riskens, om den inträffar, negativa effekter. Bedömning görs genom en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medel eller hög.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET

Risker relaterade till fastighetsvärdet

Eftersom Bolaget är ett fastighetsbolag har värderingen av fastigheterna direkt och betydande påverkan på såväl Bolagets resultat som nyckeltal. Bolagets tillgångar utgörs till allra största del av de fastigheter som ägs av Koncernen. Hur stora värdeförändringarna blir beror dels på Bolagets egen förmåga att, genom förändring och förädling av fastigheter samt avtals- och kundstruktur, höja fastigheternas marknadsvärde, dels på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet på Bolagets fastighetsmarknader. Bolagets fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter belägna främst i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Det redovisade värdet uppgick den 31 december 2023 till 55 872 Mkr. Värdet på fastigheter påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetspecifika såsom hyresnivå, uthyrningsgrad, miljöpåverkan och driftkostnader, dels utvecklingen på fastighetsmarknaden i stort. Det är främst efterfrågan på lokaler som styr hyresnivåerna, vilket i sin tur styrs av tillväxten på olika delmarknader. En konjunkturedgång eller pressade hyresnivåer på grund av överproduktion kan leda till ökade av- och omflyttningar med ökade vakanser samt fallande hyror som följd.

Eftersom Bolaget även förvärvar fastigheter uppstår även en risk vid förvärv av dessa. Risken består främst av oväntade vakanser eller kostnader som uppkommer i fastigheten efter förvärvet och som inte är reglerade i avtalet. Per den 1 januari 2024 uppgick vakansgraden till 8 procent. Om ny-, till- eller ombyggnadsprojekt blir dyrare än beräknat, inte är uthyrt vid färdigställandet eller blir försenade påverkas såväl värdering som kassaflöde ytterst negativt. Om värdet på Koncernens fastigheter sjunker, vilket föranleder en nerskrivning av fastigheternas värde, kan det leda till en rad olika negativa konsekvenser, exempelvis överträdelse av något av Bolagets finansieringsavtal, vilket i sin tur kan leda till att sådana finansieringsavtal förfaller tidigare och följaktligen påverka Koncernens likviditet negativt.

Riskbedömning: Hög

Risker relaterade till hyresintäkter och vakans

Hyresintäkterna är avgörande för kassaflödet för den löpande verksamheten, och har stor påverkan på såväl resultat, nyckeltal samt värdering av Bolagets fastigheter. Det totala hyresvärdet per 1 januari 2024 uppgick till 4 408 Mkr. Stora delar av Bolagets intäkter kommer från hyresintäkter. Den genomsnittliga

löptiden för Bolagets hyreskontrakt uppgick vid årsskiftet 2023-2024 till 3,6 år. Per den 1 januari 2024 uppgick vakanserna exklusive projekt och mark till 300 Mkr på årsbasis, uthyrningsgraden var vid samma tidpunkt 93 procent.

Både hyresmarknaden och vakansgraden påverkas i stor utsträckning av den rådande ekonomin i Sverige. I en lågkonjunktur ökar risken för konkurser och utflyttningar. När en hyresgäst flyttar ut finns risk för att det tar tid innan en ny hyresgäst flyttar in, vilket påverkar såväl hyresintäkter som kassaflöde. I de flesta fall krävs dessutom större eller mindre anpassningar av lokalerna innan en ny hyresgäst flyttar in.

Bolaget hade cirka 3 933 lokalhyresavtal fördelade på kontor, butik, logistik/produktion, utbildning/vård samt hotell per den 1 januari 2024. Vid samma tillfälle stod de tio största hyresgästerna för 20 procent av hyresintäkterna och 23 procent av intäkterna kom från kommuner, landsting och statliga myndigheter. Hyresförlusterna för 2023 uppgick till 6 Mkr. Färrer och större hyresgäster, en koncentration av hyresgäster i samma bransch, korta hyresavtal, en koncentration av hyresavtal med liknande utgångsdatum eller en kombination därav, kan öka Koncernens exponering för högre vakansgrader eller minskade hyresintäkter. Om en eller flera av Koncernens största hyresgäster inte förnyar eller förlänger ett hyresavtal som har gått ut, kommer detta resultera i minskade hyresintäkter. Minskade hyresintäkter leder till sämre finansiell ställning för Bolaget.

Hyresintäkterna är beroende av utvecklingen av nuvarande marknadshyror. En långsiktig nedåtgående trend i marknadshyror påverkar Koncernens hyresintäkter negativt och en lågkonjunktur ökar risken för vakanta fastigheter.

Riskbedömning: Medel

Transaktionsrelaterade risker

Bolaget har som mål att fortsätta växa, vilket kräver investeringar i såväl nya som befintliga fastigheter. Vid förvärv av fastigheter utgörs risken främst av oväntade vakanser eller kostnader som uppkommer i fastigheten efter förvärvet och som inte är reglerade i avtalet. Om ny-, till- eller ombyggnadsprojekt blir dyrare än beräknat, inte är uthyrda vid färdigställandet eller blir försenade, påverkas såväl värdering som kassaflöde negativt.

Vid samtliga av Bolaget förvärvade fastigheter kan risker uppstå som är hänförliga till säljaren av

fastigheten. En säljare kan exempelvis uppleva ekonomiska svårigheter och därför inte ha förmågan att betala ersättning i samband med eventuella garantikrav.

När Bolaget ingår avtal om fastighetsförvärv finns det även en risk att Bolaget inte i förväg säkerställer att Koncernen kommer att ha tillräcklig finansiering för förvärvet. Det finns en risk i samband med dessa förvärv att finansiering inte kan erhållas. Om Bolaget tvingas sälja av fastigheter för att finansiera sin verksamhet finns det risk för att fastigheternas försäljningspris blir lägre än önskat, vilket kan leda till en betydlig förlust för Bolaget och samtidigt påverka Bolagets kassaflöde negativt.

Riskbedömning: Medel

Risker relaterade till kostnader för drift och underhåll

Drifts- och underhållskostnader uppstår främst för att underhålla fastigheter eller modernisera gamla fastigheter. Eftersom Bolaget är ett fastighetsbolag är kostnader för drift och underhåll oundvikliga. Dessa kostnader kan vara oförutsedda, exempelvis kan kostnaderna för el och värme öka vid förändrade väderförhållanden, vilket kan påverka Koncernens resultat negativt. Under räkenskapsåret 2023 uppgick Bolagets drifts- och underhållskostnader till totalt 706 Mkr. Drifts- och underhållskostnaderna består främst av kostnader för el, städning, vatten, sophantering, värme, reparation och underhåll. Dessa tjänster kan enbart beställas från ett fåtal leverantörer, vilket kan påverka priset på tjänsterna. Dessutom är det i många fall inte möjligt att reglera i hyresavtalen att hyresintäkterna ska täcka samtliga drifts- och underhållskostnader.

Riskbedömning: Låg

FINANSIELLA RISKER

Likviditet eller refinansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att Bolaget inte har tillgång till likvida medel eller outnyttjade kreditfaciliteter för att utföra betalningsförpliktelser. Refinansieringsrisk innebär att kostnaden är högre och/eller finansieringsmöjligheterna är begränsade när förfallna lån ska refinansieras.

Bolagets externa skuldportfölj uppgick per den 31 december 2023 till 27 949 Mkr. Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 25 905 Mkr, säkerställda obligationslån om 794 Mkr samt icke-säkerställda obligationslån om 1 250 Mkr. Belåningsgraden (räntebärande skulder exklusive aktieägarlån i procent av det redovisade värdet av Koncernens fastigheter) uppgick till 50 procent. Utestående säkerställd skuld uppgick till 46,4 procent av fastigheternas redovisade värde. Bolaget är således beroende av att kunna erhålla extern belåning för att kunna refinansiera existerande finansiering när den förfaller till betalning samt att kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis förvärv av fastigheter.

Det finns en risk att Bolaget inte klarar av att återbetala skulder när de förfaller, vilket bland annat kan bero på

att Koncernen inte förmår generera tillräckligt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Ökade kostnader eller minskade finansieringsmöjligheter innebär risker för Bolagets finansiella ställning och/eller dess möjlighet att infria sina finansiella åtaganden. En sådan ökad belåningsgrad innebär risk avseende Bolagets fullgörande av förpliktelseerna avseende MTN. Oron på kreditmarknaderna under de senaste åren visar hur förutsättningarna för och tillgången till krediter snabbt kan förändras. Om Bolaget inte kan förlänga eller ta upp nya lån eller om villkoren är väldigt oförmånliga begränsas möjligheterna för att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer.

Riskbedömning: Hög

Ränterisk

Ränterisk är risken att värdet på tillgångar och skulder förändras på ett ofördelaktigt sätt när räntenivåer ändras. Ränterisk uppstår om tillgångar, skulder och derivat inte har en löptidsmatchning. För Bolaget ofördelaktiga ränteändringar kan påverka Bolagets resultat negativt. Utöver eget kapital finansieras Koncernens verksamhet huvudsakligen genom lån från kreditinstitut samt genom obligationslån. Koncernens räntebärande skulder per den 31 december 2023 uppgick till 27 949 Mkr med en genomsnittsränta inklusive kostnad för kreditavtal om 3,98 procent. Räntekostnaderna, inklusive kostnad för räntederivat, kreditavtal med mera, är Bolagets enskilt största kostnadspost. För Bolaget ofördelaktiga förändringar i räntenivåer får stor negativ inverkan på såväl Bolagets kassaflöde som resultat och nyckeltal. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid för lånen.

Riskbedömning: Hög

LEGALA OCH POLITISKA RISKER SAMT RISKER RELATERADE TILL OMVÄRLDSFAKTORER

Kriget i Ukraina

Kriget i Ukraina har lett till högre inflation, stigande marknadsräntor, omfattande volatilitet på de finansiella marknaderna samt negativ påverkan på de globala tillväxtutsikterna. Efter invasionen har priset på energi blivit väsentligt högre och väsentligt mer volatilt, och det går inte att förutse under hur lång tid eller i vilken omfattning detta kommer att bestå. Vid eventuella vakanser påverkas Bolagets resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka vid uthyrning i många fall har kunnat debiteras hyresgästen eller vilka kostnader Bolaget annars har fått täckning för genom hyresintäkter. Om drift- och underhållskostnader ökar utan att Bolaget kompenseras genom vidarefakturerering eller övriga hyresintäkter kan det ha en negativ inverkan på Koncernens kostnader och intäkter.

Riskbedömning: Hög

Miljörisker

Huvudregeln enligt svensk lagstiftning är att antingen nuvarande eller tidigare verksamhetsutövare är ansvarig för sanering av en förorenad egendom. Koncernen bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet i enlighet med miljöbalken (1998:808). Det kan emellertid finnas eller tidigare ha funnits hyresgäster på fastigheterna som ägs direkt eller indirekt av Koncernen som bedriver eller har bedrivit verksamhet som kräver tillstånd i enlighet med miljöbalken, det vill säga verksamhetsutövare.

Om ingen verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta sanering av en förorenad egendom, kan den som har förvärvat fastigheten hållas ansvarig för saneringen om förvärvaren vid förvärvet kände till eller vid tiden borde ha upptäckt föroreningarna. Koncernen äger 305 fastigheter, vilket innebär att anspråk under vissa omständigheter kan riktas mot Koncernen för sanering eller efterbehandling på grund av förekomst av eller misstankar för förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att se till att fastigheten är i sådant skick som krävs enligt miljöbalken. Skulle detta inträffa kan det bli mycket kostsamt för Koncernen.

Tidigare verksamhetsutövare eller fastighetsägare kan ha genomfört efterbehandling av en fastighet på ett acceptabelt sätt som krävs för användningen av fastigheten vid den tidpunkten. Som ett resultat av att fastighetens användning har förändrats till bostäder eller kontor kan kraven för Koncernen vara högre, vilket innebär att Koncernen kan få höga kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda fastigheten för ändamålet.

Miljörisker kan leda till ökade kostnader, svårigheter att exploatera fastigheter eller svårigheter att avyttra fastigheter. Det kan således påverka Koncernens verksamhet eller finansiella ställning negativt.

Riskbedömning: Medel

Ändrad lagstiftning

Villkoren för MTN baseras på svensk rätt. Grundprospektet samt de Allmänna Villkoren och Slutliga Villkor för MTN är framtagna i enlighet med svensk rätt per datumet för detta Grundprospekt. Risk finns avseende den inverkan som möjliga ändringar av svensk eller utländsk lagstiftning, eller ändring av rättspraxis eller administrativ praxis kan få efter utgivandet av MTN.

Benchmarkförordningen trädde i kraft den 1 januari 2018 och reglerar tillhandahållandet av referensräntor och hur referensräntor bestäms. Det finns en risk att Benchmarkförordningen kan påverka hur vissa referensräntor bestäms och utvecklas. Det kan leda till ökade administrativa kostnader och ökade regulatoriska risker, vilket kan leda till att aktörer framöver inte medverkar vid bestämningen av referensräntor eller att viss referensränta upphör att publiceras.

För MTN som utges med rörlig ränta bestäms ränta, enligt de Allmänna Villkoren, bland annat utifrån en referensränta, antingen STIBOR eller EURIBOR. Kan

STIBOR eller EURIBOR inte fastställas vid en given tidpunkt finns det alternativa tillvägagångssätt för att fastställa räntebasen. Det finns dock en risk att sådana alternativa tillvägagångssätt inte är lika gynnsamma för innehavare av MTN. Vidare finns en risk för att de svårigheter som kan uppstå i samband med att en alternativ räntebas ska bestämmas för en given MTN kan leda till tidskonsumerande diskussioner och/eller tvister vilket skulle få negativa effekter för Emittenten och/eller innehavare av MTN.

Riskbedömning: Låg

RISKER RELATERADE TILL MTN UTGIVNA UNDER MTN-PROGRAMMET

Risker med icke säkerställda MTN

I Bolagets låneavtal finns i regel finansiella åtaganden för Bolaget och dess dotterbolag, exempelvis avseende räntetäckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheter som ägs av Koncernen. Som säkerhet för banklån ställs vanligen pant i fastigheter, dotterbolagsaktier samt i vissa fall borgen. Sådana säkerställda lån utgör normalt en prioriterad fordran på låntagaren, vilket innebär att långivaren får betalt ur låntagarens potentiella konkurs. MTN är inte säkerställda i Bolagets tillgångar och Fordringshavarna är därmed oprioriterade borgenärer. Borgenärer som har säkerställda fordringar, exempelvis fordringshavare inom ramen för säkerställda Marknadslån eller banklån, har därmed rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna.

Riskbedömning: Hög

MTN är strukturellt efterställda borgenärer till Koncernföretag

Bolagets verksamhet bedrivs huvudsakligen genom helägda dotterbolag vilket innebär att Bolaget är beroende av kassaflöde från dess dotterbolag för att kunna erlägga betalningar under MTN. MTN kommer inte att vara säkerställda och inget Koncernföretag kommer att gå i borgen för Bolagets betalningsförpliktelser under MTN. För att Bolaget ska kunna uppfylla sina betalningsförpliktelser under MTN fordras därför att företag inom Koncernen har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Bolaget. Koncernföretag kommer dock att ha skulder till andra borgenärer och om Koncernföretag blir föremål för konkurs kommer dess borgenärer att ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Bolaget, i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare i Koncernföretaget, har rätt till utbetalning av eventuella resterande medel.

Riskbedömning: Medel

Bolaget och Koncernföretag kan ställa säkerhet för Marknadslån och annan skuld

Under Bolagets MTN-program är Bolaget inte förhindrat att låta säkerhet som har ställts för sedan tidigare utgivna säkerställda Marknadslån kvarstå.

Bolaget och Koncernföretag är heller inte förhindrade att säkerställa annan skuld, i form av banklån eller andra lån inklusive ställande av säkerhet till förmån för Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) eller annan tredje part, vilken säkerhet i sin tur får användas som säkerhet för Marknadslån.

Per den 31 december 2023 uppgick Bolagets utestående säkerställda skuld till 46,4 procent av fastigheternas redovisade värde. Således kan till Koncernen tillhörig egendom även svara som säkerhet för Marknadslån på kapitalmarknaden. Borgenärer som har säkerställda fordringar på Bolaget har rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna och en ökad andel säkerställd skuld kan komma att påverka kreditrisken och marknadsvärdet på Bolagets MTN negativt.

Riskbedömning: Medel

Andrahandsmarknad och likviditet

Det finns risk för att likvid handel i MTN inte uppkommer eller upprätthålls. Även om MTN är upptagna till handel vid reglerad marknad finns risk för att någon betydande handel med MTN inte uppkommer eller upprätthålls. Det nominella beloppet under detta MTN-program uppgår till minst 100 000 EUR eller motsvarande i SEK. Risken för att efterfrågan och handel för värdepapper som dessa inte uppstår är större på grund av att värdepapper med högt nominellt belopp enbart kan handlas av större investerare.

När det inte utvecklas en marknad kommer likviditeten att vara dålig. Därför kan det vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad. Illikviditet kan komma att medföra en påtaglig negativ effekt på marknadsvärdet för MTN.

Riskbedömning: Låg

RISKER RELATERADE TILL VISSA RÄNTEKONSTRUKTIONER AV MTN

MTN med rörlig ränta

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

Riskbedömning: Medel

MTN med fast ränta

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

Riskbedömning: Låg

MTN utan ränta

MTN med nollkupong emitteras till ett belopp understigande, lika med eller överstigande beloppet av MTN. För sådana MTN gäller att inga kuponger utbetalas under löptiden och endast Nominellt Belopp erhålls på Återbetalningsdagen. Priset på en nollkupongobligation är det diskonterade värdet av det nominella belopp som erhålls på Återbetalningsdagen, vilket normalt är en summa som är lägre än det nominella beloppet såvida räntan är positiv. Marknadsräntan för en löptid motsvarande återstående löptid samt för relevant MTN faktisk återstående löptid avgör vilken diskonteringsfaktor som används för en nollkupongsobligation. Marknadsräntan är normalt styrande för marknadsvärdet av sådan MTN. Ju högre marknadsränta desto lägre diskonteringsfaktor (minskat marknadsvärde). Höjd marknadsränta riskerar därför normalt att påverka marknadsvärdet för en MTN med nollkupongskonstruktion negativt.

Riskbedömning: Låg

MTN kopplade till realränta

Vid investeringar i MTN med realränta är avkastningen, och ibland också återbetalningen av nominellt belopp, beroende av relevant index. Värdet på en MTN med realränta kommer att påverkas av förändringar i relevant index. Detta kan ske både under löptiden och på förfallodagen, och utvecklingen kan vara negativ för innehavaren. Innehavarens rätt till avkastning är således beroende av utvecklingen för relevant index.

Riskbedömning: Låg

3. ÖVERSIKT

Varje beslut om att investera i MTN som Bolaget ger ut under MTN-programmet ska från investerarens sida baseras på en bedömning av Grundprospektet i dess helhet tillsammans med eventuella tillägg till Grundprospektet samt varje dokument som blivit del av Grundprospektet genom hänvisning. Översikten ska i sin helhet läsas mot bakgrund av den mer detaljerade informationen och Bolagets räkenskaper med tillhörande noter som återfinns på andra ställen i detta Grundprospekt. Se "Riskfaktorer" under avsnitt 2 för en vidare redogörelse om vissa av de risker som bör beaktas i samband med en investering i de MTN som ges ut av Bolaget. För beskrivning av innebörden av termer med stor begynnelsebokstav se definitioner i "Allmänna Villkor" under avsnitt 7.

Emittent: Wihlborgs Fastigheter AB (publ) (org.nr 556367-0230) har till föremål för sin verksamhet att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten bedrivs huvudsakligen genom helägda dotterbolag.

Bolagets aktiekapital uppgår till 192 141 820 SEK fördelat på 307 426 912 aktier. Aktierna noterades 2005 på Nasdaq Stockholm, Nordic Mid Cap, men är sedan den 1 januari 2016 noterade på Nordic Large Cap. Alla aktier i Bolaget berättigar till en (1) röst och har lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst.

Styrelsen består vid dagen för undertecknande av detta Grundprospekt av sju (7) ledamöter med Anders Jarl som ordförande. Extern verkställande direktör är Ulrika Hallengren.

Emissionsinstitut: Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial (org.nr 516401-9811), Nordea Bank Abp (org.nr 2858394-9)¹, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) (org.nr 502032-9081), Svenska Handelsbanken AB (publ) (org.nr 502007-7862) och Swedbank AB (publ) (org.nr 502017-7753). Ytterligare emissionsinstitut kan ansluta och befintliga emissionsinstitut kan avträda. Varken Emissionsinstituten eller Ledarbanken har separat verifierat informationen i Grundprospektet och ansvarar därmed inte för dess innehåll.

Emissionslikvidens användande: Syftet med MTN-programmet är att genom kapitalmarknadsfinansiering sprida refinansieringsrisker för Bolaget och minska det bankberoende som finns i nuvarande upplåningsstrukturer.

Rambelopp: SEK FYRA MILJARDER (4 000 000 000), eller motvärdet därav i EUR.

Nominellt belopp för varje MTN: Minst EUR ETTHUNDRA TUSEN (100 000), eller motvärdet därav i SEK.

Typ av värdepapper: MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som har utgivits av Bolaget under detta MTN-program, i den valör och med de villkor som framgår av Allmänna Villkor och relevanta Slutliga Villkor.

Skuldebrev som ges ut under MTN-programmet är anslutna till Euroclear Sweden AB:s ("Euroclear Sweden"), (org.nr 556112-8074), kontobaserade system, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Clearing och avveckling sker i VPC-systemet. Varje Lån tilldelas ett unikt ISIN (International Securities Identification Number).

Rättigheter: MTN utgivna under MTN-programmet är icke säkerställda förpliktelser för Bolaget som i förmånsrättshänseende är jämställda med (*pari passu*) Bolagets oprioriterade borgenärer.

Valuta: Svenska kronor ("SEK") eller euro ("EUR").

Emissionskurs: MTN emitteras till Nominellt Belopp eller till över- eller underkurs i förhållande till det tillämpliga Nominella Beloppet och framgår av Slutliga Villkor för aktuell MTN.

¹ Genom fusion den 1 oktober 2018 uppgick Nordea Bank AB (publ) i Nordea Bank Abp. Nordea Bank Abp har övertagit Nordea Bank AB:s (publ) åtaganden som Emissionsinstitut.

- Räntekonstruktion:** Lån under MTN-programmet kan löpa med fast ränta, realränta, rörlig ränta (FRN) eller utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion).
- Återbetalning:** MTN förfaller till betalning enligt Slutliga Villkor för aktuell MTN, se avsnitt 7.
- Jurisdiktion:** MTN och därtill hörande dokumentation ska styras av och tolkas i enlighet med svensk rätt. MTN är utgivna i enlighet med tillämpliga bestämmelser i aktiebolagslagen (2005:551) och lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.
- Upptagande till handel på reglerad marknad:** Bolaget kan komma att inge ansökan om upptagande till handel av vissa MTN hos Nasdaq Stockholm enligt vad som anges i Slutliga Villkor. Aktuell marknadsplats kommer efter ansökan om upptagande till handel göra en egen bedömning och därefter medge eller avslå att MTN registreras.
- Kostnader:** Bolaget står för samtliga kostnader i samband med upptagandet till handel såsom kostnader för framtagande av Grundprospekt, börsregistrering, dokumentation, avgifter till Euroclear Sweden etc. De sammanlagda kostnaderna för framtagande av Grundprospekt och dokumentation uppskattas högst uppgå till SEK 200 000.
- Riskfaktorer:** Riskfaktorer påverkar och kan komma att påverka såväl verksamheten i Bolaget som MTN som ges ut av Bolaget. Det finns risker som har anknytning till Bolaget respektive MTN men även sådana risker som saknar specifik anknytning till Bolaget eller MTN. Se vidare avsnittet ”Riskfaktorer” under avsnitt 2.
- Villkor för MTN:** De villkor som gäller för MTN utgivna under MTN-programmet specificeras i Allmänna Villkor. De lånespecifika villkoren som gäller för varje lån specificeras i tillämpliga slutliga villkor (”Slutliga Villkor”). De Slutliga Villkor som gäller för varje Lån kommer baseras på den i Grundprospektet bifogade mallen för Slutliga Villkor men med de tillägg, ändringar eller ersättningar som framgår för aktuell MTN. Allmänna Villkor och mall för Slutliga Villkor återfinns under avsnitt 7.

4. INFORMATION OM BOLAGET

Allmänt

Bolagets firma och handelsbeteckning är Wihlborgs Fastigheter AB och har sitt säte i Malmö kommun och bedriver därifrån sin verksamhet. Bolagets postadress är Wihlborgs Fastigheter AB, Box 97, 201 20 Malmö och besöksadress är Dockplatsen 16, Malmö. Telefonnummer till växeln är 040-690 57 00. Bolagets webbadress är www.wihlborgs.se.¹

Bolagets organisationsnummer är 556367-0230 och Bolagets LEI-kod är 549300RC1YDJPITF8X06. Bolaget bildades i enlighet med svensk lag den 12 maj 1989 och inregistrerades hos Bolagsverket den 19 maj 1989. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag som bedriver verksamhet under denna associationsform, vilken regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Inga händelser eller andra betingelser har inträffat nyligen, som är specifika för Bolaget och som kan påverka bedömningen av Bolagets solvens i väsentlig utsträckning.

Sammanfattande beskrivning av verksamheten

Bolaget är ett fastighetsbolag vars verksamhet är koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av kommersiella fastigheter främst i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett redovisat värde den 31 december 2023 om 55 872 Mkr. Det totala hyresvärdet per 1 januari 2024 uppgick till 4 408 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 4 043 Mkr. Jämfört med 12 månader tidigare uppgick ökningen i kontrakterade hyresintäkter till 4 procent i lika bestånd.

Juridisk struktur

Bolaget är moderbolag i Koncernen. Bolaget äger alla sina fastigheter genom dotterbolag. Bolaget är därför beroende av dessa bolag för uppkomsten av vinst och kassaflöde att använda till de betalningsförpliktelser som uppkommer vid utgivandet av MTN under MTN-programmet. Bolaget har vid dagen för Grundprospektet 159 helägda dotterbolag.

Organisationsstruktur

Bolagets operativa organisation består av förvaltning och affärsutveckling. Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserad i elva geografiskt fördelade delområden för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. All förvaltning sker med egen personal. Affärsutveckling består av två delar, projekt och utveckling samt transaktioner. Projekt och utveckling ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt samt upphandlingar medan transaktioner ansvarar för Bolagets samtliga köp och försäljningar av fastigheter. Huvudkontoret med centrala funktioner som företagsledning, finans, inköp, IT, kommunikation och miljö är beläget på Dockanområdet i Malmö. Därutöver finns lokalkontor i Helsingborg, Lund samt Köpenhamn. Den 31

december 2023 uppgick antalet heltidsanställda i Koncernen till 218 personer.

Förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan

Bolagets revisor är det registrerade revisionsbolaget Deloitte AB, 113 79 Stockholm. Bolagets huvudansvariga revisor är auktoriserade revisorn Richard Peters, Beritta Gurrigatan 30, 217 74 Malmö.

Bolagets styrelse utgörs av Anders Jarl, Tina Andersson, Amela Hodzic, Jan Litborn, Anna Werntoft, Lennart Mauritzson och Johan Röstin. Nedan följer en kortfattad presentation av styrelseledamöterna. Redovisat innehav av aktier avser förhållandena per 31 december 2023. Alla styrelseledamöter kan kontaktas via Bolagets huvudkontor, Dockplatsen 16, Malmö.

Anders Jarl

Född 1956.
Styrelseordförande. Invald i styrelsen 2004.
Utbildning: Civilingenjör Lunds tekniska högskola.
Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseordförande i Wihlborgs.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) Brinova Fastigheter AB (publ) och Malmö City Fastigheter AB.

Aktieinnehav i Bolaget:

1 300 000 aktier. Beroende i förhållande till Bolaget. Oberoende av större aktieägare.

Tina Andersson

Född 1969.
Styrelseledamot. Invald i styrelsen 2014.
Utbildning: Civilekonom Lunds universitet.
Huvudsaklig sysselsättning: Egen rådgivnings- och interimsverksamhet.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Malmö FF och Röda Korset i Malmö.

Aktieinnehav i Bolaget:

8 000 aktier via bolag. Oberoende i förhållande till Bolaget och större aktieägare.

Amela Hodzic

Född 1974.
Styrelseledamot. Invald i styrelsen 2021.
Utbildning: Magisterexamen ekonomisk historia, Lunds universitet, Filosofie kandidatexamen, tyska, Lunds universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Kommunikations- och hållbarhetschef, Serviceförvaltningen, Malmö Stad
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Skurups Sparbank, Allard Support for Better Life AB samt FramtidNu.

Aktieinnehav i Bolaget:

0 aktier

¹ Informationen på Bolagets hemsida ingår inte i Grundprospektet såvida sådan inte har införlivats i Grundprospektet genom hänvisning.

Jan Litborn

Född 1951.

Styrelseledamot. Invald i styrelsen 2018.

Utbildning: Jur.kand. (advokat) vid Stockholms universitet, Handelshögskolan i Stockholm (ej examen).

Huvudsaklig sysselsättning: Managing Partner, delägare och advokat, Born Advokater.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Fabege AB, Arenabolaget i Solna AB och Hedin Mobility Group AB (publ). Styrelseledamot i Consensus Asset Management AB, Aimo Holding AB, Revelop Management AB, Slättö Förvaltning AB och Backahill AB.

Aktieinnehav i Bolaget:

10 000 aktier. Oberoende i förhållande till Bolaget. Beroende i förhållande till större aktieägare.

Anna Werntoft

Född 1970.

Styrelseledamot. Invald i styrelsen 2022.

Utbildning: Civilekonom Lunds Universitet

Huvudsaklig sysselsättning: Chief Transformation Officer Ikano Bank AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Minc AB.

Aktieinnehav i Bolaget:

1 854 aktier. Oberoende i förhållande till Bolaget och större aktieägare.

Lennart Mauritzson

Född 1967.

Styrelseledamot. Invald i styrelsen 2021.

Utbildning: Civilekonom, Högskolan i Halmstad/Lunds universitet, jurist Lunds universitet (ej examen)

Huvudsaklig sysselsättning: VD & Koncernchef Backahill AB.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Catena AB (publ). Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB (publ), Fabege AB (publ) och Rögle Marknads AB.

Aktieinnehav i Bolaget:

0 aktier. Oberoende i förhållande till Bolaget. Beroende i förhållande till större aktieägare.

Johan Röstin

Född 1962.

Styrelseledamot. Invald i styrelsen 2022.

Utbildning: Företagsekonomi och sociologi, Lunds Universitet (ej examen).

Huvudsaklig sysselsättning: Egen rådgivningsverksamhet

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Beowulf Mining PLC. Styrelseledamot i Velove Bikes AB och Jokkmokk Iron Mines AB.

Aktieinnehav i Bolaget:

0 aktier. Oberoende i förhållande till Bolaget och större aktieägare.

Koncernledningen utgörs av Tove Gleisner, Ulrika Hallengren, Andreas Ivarsson, Maria Ivarsson, Magnus Lambertsson, Arvid Liepe och Peter Olsson. Nedan följer en kortfattad presentation av dessa. Samtliga personer kan kontaktas via Bolagets huvudkontor, Dockplatsen 16, Malmö.

Ulrika Hallengren, född 1970, verkställande direktör, anställd i Bolaget sedan 2010.

Andreas Ivarsson, född 1977, projekt- och utvecklingschef, anställd i Bolaget sedan 2017.

Maria Ivarsson, född 1972, regionchef Lund, anställd i Bolaget sedan 2018.

Magnus Lambertsson, född 1977, regionchef Helsingborg, anställd i Bolaget sedan 2020.

Arvid Liepe, född 1967, ekonomi- och finanschef, anställd i Bolaget sedan 2013.

Tove Gleisner, född 1984, HR-chef, anställd i Bolaget sedan 2020.

Peter Olsson, född 1979, regionchef Malmö, anställd i Bolaget sedan 2017.

Det föreligger inte några intressekonflikter inom Bolagets förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan. Inga fysiska eller juridiska personer som är inblandade i Bolagets utgivande av MTN under MTN-programmet har några relevanta ekonomiska eller andra intressen utöver vad som finns beskrivet i detta Grundprospekt.

Aktiekapital och större aktieägare

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst SEK 155 000 000 och högst SEK 620 000 000 och antalet aktier ska uppgå till lägst 150 000 000 och högst 600 000 000. Bolagets aktiekapital uppgår till 192 141 820 SEK fördelat på 307 426 912 aktier. Aktierna noterades 2005 på Nasdaq Stockholm, Nordic Mid Cap, men är sedan den 1 januari 2016 noterade på Nordic Large Cap. Varje aktie berättigar till en (1) röst och har lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Den största ägaren i Bolaget var per den 31 december 2023 Backahill AB, knutet till familjen Paulsson, som äger 11,1 procent av de utestående aktierna. De tio största ägarna ägde per den 31 december 2023 38,4 procent av aktierna och rösterna. Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2023 till cirka 31 000 och andelen ägare registrerade i utlandet uppgick till cirka 35 procent.

Såvitt Bolaget känner till finns det inget direkt eller indirekt ägande eller kontroll av Bolaget och inga överenskommelser eller motsvarande som senare kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

De största aktieägarna i Bolaget per den 31 december 2023

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel röster och kapital (%)
Backahill AB	34 076	11,1
Swedbank Robur fonder	18 660	6,1
SEB Investment Management	15 772	5,1
Länsförsäkringar fondförvaltning	13 787	4,5
Handelsbanken fonder	9 893	3,2
Nordea fonder	6 711	2,2
Norges Bank	5 974	1,9
Fjärde AP-fonden	4 737	1,5
Familjen Qviberg	4 376	1,4
Livförsäkringsbolaget Skandia	4 171	1,4
Övriga aktieägare reg. i Sverige	89 643	29,2
Övriga aktieägare reg. utomlands	99 627	32,4
Totalt antal utestående aktier	307 427	100

5. FINANSIELL INFORMATION

Historisk finansiell information

Del av Koncernens och Bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåren 2021 och 2022 samt delårsrapporten januari – december 2023 utgör en del av detta Grundprospekt, se vidare avsnitt 8. Den finansiella informationen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Revision av den historiska finansiella informationen

Bolagets revisor är det registrerade revisionsbolaget Deloitte AB, 113 79 Stockholm. Bolagets huvudansvariga revisor är Richard Peters, Beritta Gurrigatan 30, 217 74 Malmö. Richard Peters är auktoriserad revisor och medlem i yrkessammanslutningen FAR. Deloitte AB har varit Bolagets revisor under hela den period som omfattas av den historiska finansiella informationen.

Den finansiella informationen i årsredovisningarna för åren 2021 och 2022 har reviderats av Bolagets revisor. Revisionen av årsredovisningarna har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkningar. Delårsrapporten januari – december 2023 har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer. Inga andra delar av Grundprospektet har varit föremål för revisorsgranskning.

Väsentliga negativa förändringar i Bolagets finansiella ställning

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Bolagets framtidsutsikter sedan det senaste offentliggjorda reviderade årsbokslutet.

Det har inte skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat eller ställning under perioden från utgången av den senaste räkenskapsperioden för vilken finansiell information

har offentliggjorts (januari – december 2023) till dagen för detta Grundprospekt.

Skuldportfölj och finansiell verksamhet

Bolagets externa skuldportfölj uppgick per den 31 december 2023 till 27 949 Mkr. Den externa skuldportföljen bestod av säkerställda banklån uppgående till 25 905 Mkr, säkerställda obligationslån om 794 Mkr samt icke-säkerställda obligationslån om 1 250 Mkr. Belåningsgraden (räntebärande skulder exklusive aktieägarlån i procent av det redovisade värdet av Koncernens fastigheter) uppgick till 50 procent. Utestående säkerställd skuld uppgick till 46,4 procent av fastigheternas redovisade värde. Den finansiella verksamheten i Bolaget bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn.

6. LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

Godkännande av grundprospekt

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

Väsentliga avtal

Nedan följer en beskrivning av alla avtal av större betydelse som inte ingår i den löpande affärsverksamheten.

Joint Venture-avtal

Bolaget är direkt eller indirekt genom dotterbolag part i olika Joint Venture-avtal. En kortare beskrivning av avtalen jämte kapitalandel framgår av Bolagets årsredovisning.

Borgen i Låneavtal

Ett joint venture, Fastighets AB ML 4, inom Bolagets koncern har under 2015 ingått ett låneavtal om totalt 1 500 000 000 SEK med en löptid om 24 år. Bolaget har därvid ingått borgen för det rätta fullgörandet av Fastighets AB ML 4:s samtliga förpliktelser under låneavtalet. Borgensåtagandet kan aktualiseras om uteblivna hyresintäkter under hyresavtal med Lunds Universitet uppstår till följd av tvingande lagstiftning, samt är begränsat till 50 procent av obetalda och förfallna betalningar. Per den 31 december 2023 uppgick 50 % av (obetald men ej förfallen) skuld till 614 248 431 SEK.

Borgen i Samarbetsavtal

Bolaget har under 2009 ingått ett aktieägaravtal och ett ramavtal avseende ägande, förvaltning och exploatering av fastigheter genom ett mellan parterna ägt bolag. Finansiering består till viss del av en av Bolaget ställd underborgen.

Andra kreditarrangemang i form av Marknadslån

De Allmänna Villkoren för MTN innehåller åtagande för Bolaget och Koncernföretag att med vissa undantag (se nedan) inte ställa säkerhet för andra Marknadslån. Bolaget och Koncernföretag kan dock lämna pant och ställa ansvarsförbindelser till tredje part, vilken säkerhet kan användas av sådan tredje part som säkerhet för Marknadslån.

I januari 2015 lanserades Svensk Fastighets-Finansiering AB (publ) ("SFF"), ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program om SEK 12 000 000 000. SFF ägs av SFF Holding AB, som i sin tur ägs till en femtedel vardera av Bolaget, Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB och Platzer Fastigheter Holding AB. Inom ramen för MTN-programmet kan Bolaget och Koncernföretag ta upp lån från SFF vilka säkerställs i form av pant i Koncernens fastigheter, aktier i fastighetsägande bolag samt borgen från Bolaget. SFF pantsätter därefter fordran med vidhängande säkerhet, som säkerhet för Marknadslån som SFF emitterar. Det innebär att de säkerheter som upplåts under låneavtal med SFF även säkerställer SFF:s förpliktelser under Marknadslån som upptas av SFF.

Finansieringen via SFF löper parallellt med Bolagets banklån, detta MTN-program och andra finansiella åtaganden. Bolaget kan i framtiden komma att använda sig av andra finansieringsstrukturer liknande de med SFF.

I händelse av Bolagets konkurs kommer de fordringar vilka innehas av obligationsinnehavare eller är säkerställda med pant i fast egendom att vara prioriterade och dessa borgenärer kommer således få betalning före andra borgenärer.

Intressekonflikt med Emissionsinstitutet

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

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget har de senaste 12 månaderna inte varit och är inte part i något myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som har haft eller kan komma att få betydande effekt på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner heller inte till något myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som skulle kunna uppkomma och som skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR LÅN UNDER MTN-PROGRAM

daterade den 28 februari 2022

WIHLBORGS FASTIGHETER AB (PUBL)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. DEFINITIONER	17
2. UPPTAGANDE AV LÅN.....	19
3. REGISTRERING AV MTN.....	20
4. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE.....	20
5. BETALNINGAR.....	20
6. RÄNTA	20
7. DRÖJSMÅLSRÄNTA	24
8. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP	24
9. ÅTERKÖP VID ÄGARFÖRÄNDRING	24
10. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN.....	25
11. UPPSÄGNING AV LÅN.....	26
12. FORDRINGSHAVARMÖTE	27
13. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.	29
14. PRESKRIPTION.....	30
15. MEDDELANDEN	30
16. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.	30
17. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION.....	30

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") ska gälla för lån som Wihlborgs Fastigheter AB (publ) (org. nr 556367-0230) ("Bolaget") emitterar på kapitalmarknaden under avtal som ingåtts den 15 december 2014 jämte tilläggsavtal mellan Bolaget och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank Abp³, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ), Swedbank AB (publ) om MTN-program ("MTN-program") genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. *Medium Term Notes*.

1. DEFINITIONER

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

"Administrerande Institut" är (i) om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet enligt Slutliga Villkor, och (ii) om Lån utgivits genom endast ett Utgivande Institut, det Utgivande Institutet.

"Avstämningsdag" är den femte Bankdagen före (eller annan Bankdag före den relevanta dagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden) (i) förfallodag för ränta eller kapitalbelopp enligt Lånevillkoren, (ii) annan dag då betalning ska ske till Fordringshavare, (iii) dagen för Fordringshavarmöte, (iv) avsändande av meddelande, eller (v) annan relevant dag.

"Bankdag" är dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag.

"Dagberäkningsmetod" är vid beräkningen av ett belopp för viss beräkningsperiod, den beräkningsgrund som anges i Slutliga Villkor.

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

"Emissionsinstitut" är Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial (org. nr 516401-9811), Nordea Bank Abp (org. nr 2858394-9), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) (org. nr 502032-9081), Svenska Handelsbanken AB (publ) (org. nr 502007-7862) och Swedbank AB (publ) (org. nr 502017-7753) samt varje annat emissionsinstitut som av Euroclear Sweden erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i VPC-systemet och som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut.

"EURIBOR" är:

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

³ Genom fusion den 1 oktober 2018 uppgick Nordea Bank AB (publ) i Nordea Bank Abp. Nordea Bank Abp har övertagit Nordea Bank AB:s (publ) åtaganden som Emissionsinstitut.

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

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

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

”**Fordringshavarmöte**” är ett möte med Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*).

”**Justerat Lånebelopp**” är det sammanlagda utestående Nominella Beloppet av MTN avseende visst Lån med avdrag för MTN som ägs av ett Koncernföretag, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av sådan MTN.

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

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

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

”**KPI**” konsumentprisindex eller – om konsumentprisindex har upphört att fastställas eller offentliggöras – motsvarande index avseende konsumentpriserna i Sverige som fastställts eller offentliggjorts av Statistiska centralbyrån eller det organ som i dess ställe fastställer eller offentliggör sådant index. Vid byte av indexserie ska nytt index räknas om till den indexserie på vilken Basindex grundas;

”**Ledarbank**” är Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial eller annat Emissionsinstitut vilket enligt överenskommelse med Bolaget kan komma att överta denna roll.

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

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

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

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

”**MTN**” är en ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som utgör del av Lån som utgivits av Bolaget under detta MTN-program.

”**Nominellt Belopp**” är det belopp för varje MTN som anges i Slutliga Villkor (minskat med eventuellt återbetalt belopp).

”**Reglerad Marknad**” är en reglerad marknad såsom definieras i Direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument.

”**Räntebas**” är med avseende på Lån med Rörlig Ränta, räntebasen STIBOR eller EURIBOR som anges i de Slutliga Villkoren eller någon referensränta som ersätter STIBOR eller EURIBOR i enlighet med avsnitt 7 (Byte av Räntebas).

”**Slutliga Villkor**” är de slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med Bilaga 1 (*Mall för Slutliga Villkor*).

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

”STIBOR” är:

- (a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitivs sida ”STIBOR=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för SEK under en period jämförbar med den relevanta Ränzteperioden; eller
- (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränzteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) (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 punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK på interbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Ränzteperioden.

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

”Utgivande Institut” enligt Slutliga Villkor, är det eller de Emissionsinstitut under detta MTN-program varigenom ett visst Lån har upptagits.

”VP-konto” är det värdepapperskonto hos Euroclear Sweden enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltares namn.

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

”Återköpsdag” är den dag som angivits enligt punkt 10.2.

- 1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i Svenska Kronor har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Refinitivs sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för Svenska Kronor mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida (www.riksbank.se).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Basindex, Räntekonstruktion, Räntesats, Räntebas, Räntebas marginal, Räntebestämningssdag, Ränteförfalldag/ar, Ränzteperiod, Slutindex och Valuta återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.
- 1.4 De definitioner som återfinns i dessa Allmänna Villkor ska tillämpas också för Slutliga Villkor.

2. UPPTAGANDE AV LÅN

- 2.1 Under detta MTN-program får Bolaget ge ut MTN i Svenska Kronor eller Euro med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare under förutsättning att villkoren för sådana trancher är identiska förutom Likviddag, Lånebelopp, Pris per MTN och Utgivande Institut.
- 2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.

2.3 Bolaget åtar sig att göra betalningar avseende utgivna MTN och även i övrigt följa Lånevillkoren för de Lån som tas upp under detta MTN-program.

2.4 Önskar Bolaget ge ut MTN under detta MTN-program ska Bolaget ingå särskilt avtal för detta ändamål med ett eller flera Emissionsinstitut vilka ska vara Utgivande Institut för sådant Lån.

3. REGISTRERING AV MTN

3.1 MTN ska för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN ska riktas till Kontoförande Institut.

3.2 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.

3.3 Administrerande Institut har rätt att erhålla information från Euroclear Sweden om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med avsnitt 12 och 13. Administrerande Institut ska inte vara ansvarig för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.

4. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE

4.1 Om annan än Fordringshavare önskar utöva Fordringshavares rättigheter under Lånevillkoren eller rösta på Fordringshavarmöte, ska sådan person kunna uppvisa fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar (innefattande erforderliga rättsutlåtanden (s.k. legal opinions) avseende sådana handlingar) från Fordringshavaren.

4.2 Fordringshavare, eller annan person som utövar Fordringshavares rättigheter enligt punkt 4.1 ovan, kan befullmäktiga en eller flera personer att representera Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga MTN som innehas av Fordringshavaren. Envar sådan befullmäktigad person får agera självständigt.

5. BETALNINGAR

5.1 Betalning avseende MTN utgivna i Svenska Kronor ska ske i Svenska Kronor och avseende MTN utgivna i Euro ska ske i Euro.

5.2 Betalningar avseende MTN ska göras till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen för respektive förfallodag eller till sådan annan person som är registrerad hos Euroclear Sweden som berättigad att erhålla sådan betalning.

5.3 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag. Skulle Euroclear Sweden på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Bolaget tillse att beloppet utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.

5.4 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden på grund av hinder för Euroclear Sweden ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 8.2.

5.5 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive Euroclear Sweden hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

6. RÄNTA

6.1 Ränta på visst Lån beräknas och utgår (i förekommande fall) i enlighet med Lånevillkoren.

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

(a) Fast Ränta

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

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden.

(b) Rörlig Ränta (FRN)

Om Lån i Svenska Kronor eller Euro är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginale för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 7 (Byte av Räntebas).

Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningssdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 17.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska ny Räntesats beräknas och gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

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

Realränta

Om Lån enligt Slutliga Villkor är specificerat som Lån med Realränta och inflationskyddad ränta ska Lånet löpa med inflationskyddad ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen kan vara fast eller rörlig och beräknas på det sätt som specificeras i punkt 6.2 (a) respektive (b) ovan och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att dividera Slutindex med Basindex. Bolaget meddelar Fordringshavarna, i enlighet med punkt 16, det räntebelopp som är kopplat till inflationen för varje Ränteperiod.

(c) Kan Räntesats inte bestämmas på Räntebestämningssdagen på grund av sådant hinder som avses i punkt 17.1 ska Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gällde för den närmast förutvarande Ränteperioden. Så snart hindret upphört ska ny Räntesats beräknas och gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Om Officiellt Index har upphört att fastställas eller offentliggöras ska motsvarande index räknas om till Officiellt Index på vilken Basindex grundas.

(d) Nollkupongslån

Om Lånet är specificerat som Nollkupongslån ska Lånet löpa utan ränta. Nollkupongslån kan utfärdas till underkurs.

6.3 Ränta (i förekommande fall) erläggs på aktuell Ränteförfallodag.

6.4 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Fast Ränta på dag som inte är Bankdag utbetalas ränta först följande Bankdag. Ränta beräknas och utgår dock endast till och med Ränteförfallodagen.

6.5 Infaller Ränteförfallodag för Lån med Rörlig Ränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag istället anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen ska anses vara föregående Bankdag.

7. BYTE AV RÄNTEBAS

7.1 Om en Triggerhändelse som anges i 7.2 nedan har inträffat ska Bolaget i samråd med Ledarbanken initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering samt initiera åtgärder för att bestämma nödvändiga administrativa, tekniska och operativa ändringar av Lånevillkoren för att tillämpa, beräkna och slutligt fastställa den tillämpliga Räntebasen. Det föreligger ingen skyldighet för Ledarbanken att medverka till sådant samråd eller bestämmande enligt ovan. Om Ledarbanken inte medverkar i ett sådant samråd eller bestämmande ska Bolaget, på Bolagets bekostnad, snarast utse en Oberoende Rådgivare för att initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma det nämnda. Förutsatt att Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar har slutligt fastställts senast innan den relevanta Räntebestämningdagen ska ändringarna tillämpas från och med nästkommande Ränteperiod, dock alltid med beaktande av eventuella tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden och beräkningsmetoder som är tillämpliga i förhållande till sådan Ersättande Räntebas.

7.2 En triggerhändelse är en eller flera av följande händelser ("Triggerhändelse") som innebär:

- (a) att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) har upphört att existera eller upphört att tillhandahållas i minst fem (5) på varandra följande Bankdagar till följd av att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) upphör att beräknas eller administreras;
- (b) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen eller (ii) Administratören av Räntebasen med information om att Administratören av Räntebasen inte längre tillhandahåller aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) permanent eller på obestämd tid och att det vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses att fortsätta tillhandahålla Räntebasen;
- (c) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) inte längre är representativ för den underliggande marknaden som Räntebasen är avsedd att representera och Räntebasens representativitet kommer inte att kunna återställas, enligt tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen;
- (d) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen med konsekvensen att det är olagligt för Bolaget eller det Administrerande Institutet att beräkna betalning till Fordringshavare genom att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) eller att det av annan orsak blivit förbjudet att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån);
- (e) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från i vardera fall konkursförvaltaren för Administratören för Räntebasen eller från förvaltaren enligt krishanteringsregelverket, eller vad avser EURIBOR, från motsvarande enhet med insolvens- eller resolutionsbefogenhet över Administratören av Räntebasen, med information enligt (b) ovan; eller
- (f) ett Offentliggörande har gjorts varpå den offentliggjorda Triggerhändelsen som anges i (b) till (e) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.

7.3 Om ett Offentliggörande har gjorts får Bolaget (utan att någon skyldighet föreligger), om det är möjligt att vid sådan tidpunkt bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, i samråd med Ledarbanken eller genom att utse en Oberoende Rådgivare, initiera åtgärder som framkommer av 7.1 ovan för att slutligt fastställa Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, för att övergå till Ersättande Räntebas vid en tidigare tidpunkt.

7.4 Om en Triggerhändelse som anges i någon av paragraferna (a) till (e) i definitionen av Triggerhändelse har inträffat men ingen Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts senast innan

efterföljande Ränthebestämningdag eller om sådan Ersättande Ränthebas och Spreadjustering har slutligen fastställts men inte kan tillämpas i samband med efterföljande Ränthebestämningdag på grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden, ska räntan för nästkommande Räntheperiod vara:

- (a) om tidigare Ränthebas är tillgänglig så ska den bestämmas enligt villkoren som skulle gälla för Ränthebasen som om ingen Triggerhändelse hade inträffat; eller
- (b) om tidigare Ränthebas inte är tillgänglig eller inte längre kan användas i enlighet med tillämplig lag eller reglering, den ränta som fastställts för senast föregående Räntheperiod.

Denna bestämmelse är tillämplig på ytterligare efterföljande Räntheperioder förutsatt att alla relevanta åtgärder har vidtagits avseende tillämpningen av och de justeringar som framkommer av detta avsnitt 7 Byte av Ränthebas inför varje sådan efterföljande Ränthebestämningdag, men utan framgång.

7.5 Innan Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och övriga ändringar blir effektiva ska Bolaget meddela Fordringshavare, Administrerande Institut samt Euroclear Sweden i enlighet med avsnitt 16 (Meddelanden) omedelbart efter att Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren slutligt fastställt Ersättande Ränthebas, Spreadjustering och nödvändiga ändringar och av informationen ska även framgå när ändringarna blir tillämpliga. Om MTN är upptagna till handel på Reglerad Marknad ska Bolaget även informera börsen om ändringarna.

7.6 Ledarbanken, Oberoende Rådgivare och Administrerande Institut som utför åtgärder i enlighet med detta avsnitt 7 ansvarar inte för någon skada eller förlust som orsakas av beslut, åtgärder som vidtas eller utelämnas av denne i samband med bestämmande och slutligt fastställande av Ersättande Ränthebas, Spreadjustering eller därtill efterföljande ändringar av Lånevillkoren, såvida inte direkt orsakad av dess grova vårdslöshet eller uppsåtliga agerande. Ledarbanken, den Oberoende Rådgivaren och det Administrerande Institutet ansvarar aldrig för indirekt skada eller följdförluster när denne utför åtgärder enligt detta avsnitt.

7.7 I detta avsnitt 7 har följande definierade termer den betydelse som anges nedan:

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

”Ersättande Ränthebas” är:

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

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

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

”Offentliggörande” är ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information enligt vad som anges i 7.2 (b) till 7.2 (e) om att händelser eller omständigheter som anges däri kommer att inträffa.

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

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

- (i) är formellt rekommenderad av Relevant Nomineringsorgan i förhållande till den ersatta Ränthebasen; eller
- (ii) om (i) inte är tillämplig, den justeringsmarginal som Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren anser skälig att använda i syfte att i möjligaste mån eliminera eventuella värdeöverföringar mellan parterna till följd av ett ersättande av Ränthebasen och som vanligen tillämpas vid liknande transaktioner på skuldkapitalmarknaden.

8. DRÖJSMÅLSRÄNTA

- 8.1 Vid betalningsdröjsmål utgår dröjsmålsränta på det förfallna beloppet från förfalldagen till och med den dag då betalning erläggs efter en räntesats som motsvarar genomsnittet av en veckas STIBOR för MTN utgivna i Svenska Kronor respektive EURIBOR för MTN utgivna i Euro under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR respektive EURIBOR ska därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilket dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt 8.1 för Lån som löper med ränta ska dock aldrig utgå efter lägre räntesats än som motsvarar den som gällde för aktuellt Lån på förfalldagen i fråga med tillägg av två procentenheter. Dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.
- 8.2 Beror dröjsmålet på hinder för Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden utgår dröjsmålsränta efter en räntesats motsvarande (i) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfalldagen ifråga eller (ii) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR respektive EURIBOR under den tid dröjsmålet varar (varvid STIBOR respektive EURIBOR ska avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka under vilken dröjsmålet varar).

9. ÅTERBETALNING OCH ÅTERKÖP

- 9.1 Lån förfaller till betalning på Återbetalningsdagen med det belopp per MTN som anges i Slutliga Villkor, tillsammans med upplupen ränta (om någon). Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är Bankdag återbetalas Lånet dock först följande Bankdag.
- 9.2 Slutliga Villkor kan innehålla bestämmelse (som ska anges i eventuellt prospekt) som medför att Bolaget har rätt eller skyldighet att helt eller delvis återbetala Lån tillsammans med upplupen ränta (om någon) före Återbetalningsdagen.
- 9.3 Bolaget får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa MTN vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller lösas in.

10. ÅTERKÖP VID ÄGARFÖRÄNDRING

- 10.1 Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om:
 - (a) aktierna i Bolaget upphör att vara upptagna till handel på den Reglerade Marknaden, Nasdaq Stockholm; eller
 - (b) en händelse, eller serie av händelser inträffar som leder till att en fysisk eller juridisk person, själv eller tillsammans med sådan närstående som avses i lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, direkt eller indirekt, vid någon tidpunkt:
 - (i) förvärvar mer än 50 procent av aktierna eller rösterna i Bolaget;
 - (ii) genom avtal eller på annat sätt själv (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att utse en majoritet av Bolagets styrelseledamöter; eller
 - (iii) genom avtal, rösträtt eller på annat sätt ensam (eller tillsammans med sådan närstående som ovan nämnts) har möjlighet att bestämma innehållet i väsentliga affärsmässiga beslut i Bolaget.

- 10.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 10.1 meddela Fordringshavarna om detta genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.
- 10.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast 20 och senast 40 Bankdagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 10.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.
- 10.4 Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta MTN på Återköpsdagen till det pris per MTN som skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen, tillsammans med upplupen ränta (om någon). För MTN som är Nollkuponslån ska istället ett belopp per MTN beräknat i enlighet med punkt 12.4 erläggas.
- 10.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget senast 10 Bankdagar före Återköpsdagen.

11. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

11.1 Status

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

11.2 Bolagets verksamhet och anläggningstillgångar

Bolaget ska (i) inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet, och (ii) inte avyttra eller på annat sätt avhända sig anläggningstillgång om sådan avhändelse på ett väsentligt negativt sätt påverkar Bolagets förmåga antingen att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavarna eller att fortsätta bedriva Koncernens verksamhet.

11.3 Säkerställande av andra Marknadslån

Bolaget ska:

- (a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet, vare sig i form av ansvarsförbindelse eller på annat sätt, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget, utöver det Marknadslån med ISIN SE0005731403 om maximalt SEK 880 000 000 vilket förfaller 18 februari 2019;
- (b) inte självt ställa säkerhet i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas, för annat Marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; samt
- (c) tillse att Koncernföretag vid eget upptagande av Marknadslån efterlever bestämmelserna enligt (a) och (b) ovan, varvid på vederbörande Koncernföretag ska tillämpas det som gäller för Bolaget (med beaktande av att Koncernföretaget får motta sådan ansvarsförbindelse som Bolaget äger lämna enligt bestämmelse i (b) ovan).

Oavsett ovanstående ska Bolaget och Koncernbolag äga rätt att ställa säkerhet till tredje part, vilken säkerhet kan användas av sådan tredje part som säkerhet för Marknadslån som upptas av sådan tredje part.

11.4 Upptagande till handel på Reglerad Marknad

För Lån som enligt Slutliga Villkor ska upptas till handel på Reglerad Marknad åtar sig Bolaget att ansöka om detta vid Nasdaq Stockholm och att vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till

handel så länge det relevanta Lånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

11.5 Tillhandahållande av Lånevillkor

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

12. UPPSÄGNING AV LÅN

12.1

Administrerande Institut ska (i) om så begärs skriftligt av en, eller gemensamt av flera, Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran (gemensamt) representerar minst en tiondel av totalt utestående Nominellt Belopp under relevant Lån. Fordringshavare ska vid begäran förete bevis om att denne eller dessa är Fordringshavare som representerar minst en tiondel av totalt utestående Nominellt Belopp under relevant Lån på aktuell Bankdag; eller (ii) om så beslutas av Fordringshavarna under ett Lån på Fordringshavarmöte, skriftligen förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Administrerande Institut eller Fordringshavarmötet (såsom tillämpligt) beslutar, om:

- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet kapital- eller räntebelopp avseende något Lån under detta MTN-program, såvida inte dröjsmålet:
 - (i) är en följd av tekniskt eller administrativt fel; och
 - (ii) inte varar längre än tre Bankdagar;
- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges i (a) ovan inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren avseende relevant Lån, under förutsättning att:
 - (i) rättelse är möjlig; och
 - (ii) Bolaget skriftligen uppmanats av Administrerande Institut att vidta rättelse och rättelse inte skett inom 15 Bankdagar;
- (c) (i) Koncernföretag inte i rätt tid eller inom tillämplig uppskovsperiod erlägger betalning avseende annat lån och lånet ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller, om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning, om betalningsdröjsmålet varar 10 Bankdagar, allt under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 25 000 000 (eller motsvarande i annan valuta), eller (ii) annat lån till Koncernföretag förklaras uppsagt till betalning i förtid till följd av en uppsägningsgrund (oavsett karaktär), under förutsättning att summan av förfallna skulder under sådana uppsagda lån uppgår till minst SEK 25 000 000 (eller motsvarande i annan valuta);
- (d) Koncernföretag inte inom 10 Bankdagar efter den dag då Koncernföretag mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som Koncernföretag ställt för annans förpliktelse, under förutsättning att summan av berättigade krav som inte infriats inom sådan tid uppgår till minst SEK 25 000 000 (eller motsvarande i annan valuta);
- (e) tillgångar som ägs av ett Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 10 000 000 utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom 20 Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
- (f) Koncernföretag ställer in sina betalningar;
- (g) Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande;
- (h) Koncernföretag försätts i konkurs;

- (i) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation; eller
- (j) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag.

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

- 12.2 Administrerande Institut får inte förklara relevant Lån tillsammans med ränta (om någon) förfallet till betalning enligt punkt 12.1 genom hänvisning till en uppsägningsgrund om det har beslutats på ett Fordringshavarmöte att sådan uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent) inte ska medföra uppsägning enligt punkt 12.1.
- 12.3 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet och Fordringshavarna enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) i fall en uppsägningsgrund som anges i punkt 12.1 skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse ska varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitut, oavsett faktisk vetskap, anses känna till en uppsägningsgrund. Varken Administrerande Institut eller Emissionsinstitutet är själva skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 12.1 föreligger.
- 12.4 Vid återbetalning av Lån efter uppsägning enligt punkt 12.1 ska:
- (a) Lån som löper med ränta återbetalas till ett belopp per MTN som tillsammans med upplupen ränta skulle återbetalats på den slutliga Återbetalningsdagen; och
 - (b) Lån som löper utan ränta återbetalas till ett belopp per MTN som bestäms enligt följande formel per dagen för uppsägningen av Lånet:

$$\frac{\text{Nominellt Belopp}}{(1 + r)^t}$$

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

t = återstående löptid för aktuellt Lån, uttryckt i Dagberäkningsmetoden ”Faktisk/360”.

13. FORDRINGSHAVARMÖTE

- 13.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.
- 13.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare och Bolaget inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 13.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnt meddelande.
- 13.3 Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.
- 13.4 Kallelsen enligt punkt 13.2 ska innehålla uppgift om (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmaktsformulär.

Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om på Fordringshavarmötet. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.

- 13.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 13.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.
- 13.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad i enlighet med avsnitt 4 (*Rätt att agera för Fordringshavare*) av någon som är, Fordringshavare på Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet får utöva rösträtt på sådant Fordringshavarmöte, förutsatt att relevanta MTN omfattas av Justerat Lånebelopp. Administrerande Institut äger närvara och ska oavsett tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.
- 13.8 Vid Fordringshavarmöte äger Bolaget, Fordringshavare och Administrerande Institut, samt deras respektive ombud och biträden, rätt att närvara. På Fordringshavarmötet kan beslutas att ytterligare personer får närvara. Ombud ska förete behörigen utfärdad fullmakt som ska godkännas av Fordringshavarmötets ordförande. Fordringshavarmöte ska inledas med att ordförande, protokollförare och justeringsmän utses. Ordföranden ska upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("**Röstlängd**"). Därefter ska Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet. Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, ska vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och ska tas upp i Röstlängden. Bolaget ska få tillgång till relevanta röstberäkningar och underlaget för dessa. Protokollet ska snarast färdigställas och hållas tillgängligt för Fordringshavare, Bolaget och Administrerande Institut.
- 13.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 90 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 7 (*Byte av Räntebas*)) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
 - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 13;
 - (c) galdenärsbyte; och
 - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 13.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 13.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 50 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar och avstående av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 14 (*Ändringar av villkor, m.m.*)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 13.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 13.9 och annars 20 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).

- 13.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 13.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 13.11 ska inte gälla för sådant nytt Fordringshavarmöte. Om Fordringshavarmötet nått beslutsförhet för vissa men inte alla ärenden som ska beslutas vid Fordringshavarmötet ska beslut fattas i de ärenden för vilka beslutsförhet föreligger och övriga ärenden ska hänskjutas till nytt Fordringshavarmöte.
- 13.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 13.14 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.
- 13.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 13.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har röstat för ett beslut ska inte vara ansvarig för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 13.17 På Administrerande Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger sammanlagt Nominellt Belopp för samtliga MTN som ägs av Koncernföretag på sådan Bankdag som anges i punkt 13.1 samt relevant Avstämningsdag före ett Fordringshavarmöte, oavsett om sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av MTN. Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant intyg eller annars vara ansvarigt för att fastställa om en MTN ägs av ett Koncernföretag.
- 13.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.
- 14. ÄNDRING AV VILLKOR M.M.**
- 14.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 14.2 Bolaget och Administrerande Institut får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 14.3 Bolaget och Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justeringar i Lånevillkoren och genomföra sådana ändringar i Lånevillkoren i enlighet med vad som framkommer av avsnitt 7 (Byte av Räntebas), vilka blir bindande för de som omfattas av Lånevillkoren.
- 14.4 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 14.1 till 14.3 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 13 (*Fordringshavarmöte*).
- 14.5 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 14.6 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos Euroclear Sweden (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 11.5.
- 14.7 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 14 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 16 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 11.5.

15. PRESKRPTION

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

16. MEDDELANDEN

- 16.1 Meddelanden ska tillställas Fordringshavare för aktuellt Lån på den adress som är registrerad hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen före avsändandet. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också offentliggöras genom pressmeddelande och publiceras på Bolagets hemsida.
- 16.2 Meddelande ska tillställas Bolaget och Emissionsinstitut på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Avstämningsdagen före avsändandet.
- 16.3 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare enligt Lånevillkoren som sänds med normal post till angiven adress ska anses ha kommit mottagaren tillhanda tredje Bankdagen efter avsändande och meddelande som sänds med bud ska anses ha kommit mottagaren tillhanda när det avlämnats på angiven adress.
- 16.4 För det fall ett meddelande inte sänts på korrekt sätt till viss Fordringshavare ska detta inte påverka verkan av meddelande till övriga Fordringshavare.

17. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.

- 17.1 I fråga om de på Emissionsinstitutens ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande Emissionsinstitut själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 17.2 Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av Emissionsinstitut såvida vederbörande Emissionsinstitut inte agerat grovt oaktsamt. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 17.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitut på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 17.1 att vidta åtgärd, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 17.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

18. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

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

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande

Malmö den 28 februari 2022

WIHLBORGS FASTIGHETER AB (PUBL)

BILAGA 1

MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

SLUTLIGA VILLKOR

för lån nr [•] under Wihlborgs Fastigheter AB (publ) ("Bolaget") svenska MTN-program

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den 10 januari 2019 / 28 februari 2022 för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den [•] jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för MTN-programmet i enlighet med förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") ("Grundprospektet") för MTN-programmet. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

Detta dokument utgör de Slutliga Villkoren för Lån nr [•] och har utarbetats i enlighet med Prospektförordningen och ska läsas tillsammans med grundprospektet och eventuella tillägg därtill för att inhämta all relevant information. Fullständig information om Bolaget och erbjudandet kan endast fås genom Grundprospektet, dess eventuella tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i MTN bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och dess eventuella tilläggsprospekt. Grundprospektet samt eventuella tilläggsprospekt finns att tillgå på (www.wihlborgs.se).

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

ALLMÄNT

1.	Lånenummer:	[•]
	(i) Tranchbenämning	[•]
2.	Lånebelopp:	
	(i) för Lånet:	[•]
	(ii) för denna tranch:	[•]
	[(iii) tidigare tranch(er):]	[•]

3.	Pris per MTN:	[•] % av Nominellt Belopp[plus upplupen ränta från och med [<i>infoga datum</i>], om tillämpligt]
4.	Valuta:	[SEK/EUR]
5.	Nominellt Belopp:	[SEK/EUR] [•]
6.	Lånedatum:	[•]
7.	Startdag För Ränteberäkning:	[•]
8.	Likviddag:	[Lånedatum/[•]]
9.	Återbetalningsdag:	[•]
10.	Räntekonstruktion:	[Fast Ränta] [Rörlig Ränta (FRN)] [Realränta] [Nollkupongslån]
11.	Belopp på vilket ränta ska beräknas:	[Nominellt Belopp/[•]]

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

12.	Fast Ränta:	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] <i>(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</i>
	(i) Räntesats:	[•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]
	(ii) Ränteperiod:	Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Rönteförfalldag
	(iii) Rönteförfalldag(ar):	[Årligen/Halvårsvis/Kvartalsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•] <i>(Ovan förändras i händelse av förkortad eller förlängd Ränteperiod)</i>
	(iv) Dagberäkningsmetod:	[30/360] [Faktiskt/360]
	(v) Riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorn med rubrik ” <i>MTN med fast ränta</i> ” i Grundprospektet.

<p>13.</p>	<p>Rörlig Ränta (FRN):</p> <p>(i) Räntebas:</p> <p>(ii) Räntebasmarginal:</p> <p>(iii) Räntebestämningdag:</p> <p>(iv) Ränteperiod</p> <p>(v) Ränteförfallodagar:</p> <p>(vi) Dagberäkningsmetod:</p> <p>(viii) Riskfaktorer:</p>	<p>[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</p> <p>[•]-månader [STIBOR/EURIBOR]</p> <p>[Den [första]/[sista] kupongens Räntebas ska interpoleras linjärt mellan [•]-månader [STIBOR]/[EURIBOR] och [•]-månader [STIBOR]/[EURIBOR].]</p> <p>[+/-][•] % årlig ränta beräknat på [Nominellt Belopp/[•]]</p> <p>[Två] Bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [•]</p> <p>Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag</p> <p>Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den [•] och sista gången den [•]</p> <p>[30/360] [Faktiskt/360]</p> <p>I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”MTN med rörlig ränta” i Grundprospektet.</p>
-------------------	--	--

<p>14.</p>	<p>Nollkupongslån:</p> <p>(i) Villkor för Nollkupongslån:</p> <p>(ii) Riskfaktorer:</p>	<p>[Tillämpligt][Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</p> <p>[•]</p> <p>I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”MTN utan ränta” i Grundprospektet.</p>
<p>15.</p>	<p>Realränta:</p> <p>(i) Inflationsskyddat räntebelopp:</p> <p>(ii) Inflationsskyddat Lånebelopp:</p>	<p>[Tillämpligt][Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)</p> <p>[Ej tillämpligt][Räntesatsen][Räntebasen plus Räntebasmarginalen] multiplicerad med Lånebeloppet multiplicerat med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex enligt följande formel:</p> $r \times \text{Lånebelopp} \times \frac{\text{Realränteindex}}{\text{Basindex}}$ <p>där r avser [Räntesatsen][Räntebasen plus Räntebasmarginalen].</p> <p>[Om kvoten mellan Realränteindex och Basindex är mindre än 1 ska den vid beräkning av Inflationsskyddat räntebelopp enligt denna punkt 14 likväl anses vara 1.]</p> <p>[Ej tillämpligt][Lånebeloppet multiplicerat med en faktor som motsvarar kvoten mellan Slutindex och Basindex (Slutindex/Basindex) enligt följande formel:</p>

		$\text{Lånebelopp} \times \left[\frac{\text{Slutindex}}{\text{Basindex}} \right]$
(iii)	Officiellt index:	(e) [Om kvoten mellan Slutindex och Basindex är mindre än 1 ska den vid beräkning av Inflationsskyddat Lånebelopp enligt denna punkt 14 likväl anses vara 1.]
(iv)	Basindex:	(f) [KPI] [•]
(v)	Realränteindex:	(g) [[•] utgörande Officiellt index för [•]]
(vi)	Referensobligation:	(h) [Officiellt index för [•] de år räntebelopp ska erläggas] [•].
(vii)	Slutindex:	(i) [Ej tillämpligt] [•]
(viii)	Återköp:	[Officiellt index för [•]]
(ix)	Risikfaktorer:	[Ej tillämpligt] [•]
		I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”MTN kopplade till realränta” i Grundprospektet.

ÅTERBETALNING

16.	Belopp till vilket MTN ska återbetalas vid den slutliga Återbetalningsdagen:	100 % av [Nominellt Belopp/[•]]
17.	MTN med frivilliga förtida återbetalningsmöjligheter för Bolaget före Återbetalningsdagen:	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
	(i) Tidpunkter för återbetalning:	[•]
	(ii) Pris per MTN vid återbetalning:	[•] % av [Nominellt Belopp/[•]]
	(iii) Minsta Nominella Belopp som får återbetalas per MTN:	[•]
	(iv) Högsta Nominella Belopp som får återbetalas per MTN:	[•]
	(v) Frister:	[•]
18.	MTN med frivilliga förtida återbetalningsmöjligheter för Fordringshavare före Återbetalningsdagen:	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
	(i) Tidpunkter för återbetalning:	[•]
	(ii) Pris per MTN vid återbetalning:	[•]
	(iii) Frister:	[•]

ÖVRIGT

19.	Upptagande till handel på Reglerad Marknad: (i) Reglerad Marknad: (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel: (iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: (iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel:	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] [Nasdaq Stockholm/Ej tillämpligt] [•] [•] [Specificera/Ej tillämpligt]
20.	Intressen:	[Specificera/Ej tillämpligt] <i>(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas)</i>
21.	Kreditbetyg för Lån:	[Specificera/Ej tillämpligt]
22.	Beslut till grund för upprättandet av emissionen:	I enlighet med Grundprospektet [Infoga annat datum om beslut om emission tagits vid annat tillfälle]
23.	Information från tredje man:	[Informationen 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.	Uppskattat tillfört nettobelopp:	[SEK/EUR] [•] minus transaktionskostnader och avgifter
25.	Användning av tillförda medel:	[Allmän finansiering av Bolagets verksamhet]/[Specificera]
26.	Utgivande Institut:	[Specificera]
27.	Administrerande Institut:	[Specificera]
28.	ISIN:	SE[•]

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

Malmö den [•]

WIHLBORGS FASTIGHETER AB (PUBL)

8. INFORMATION SOM INFÖRLIVATS GENOM HÄNVISNING SAMT HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Allmänna villkor av den 10 januari 2019

Allmänna villkor av den 10 januari 2019, som återfinns på sid. 14 till och med 32 i Bolagets grundprospekt av den 11 januari 2019, på sid. 14 till och med 32 i Bolagets grundprospekt av den 24 februari 2020, på sid. 15 till och med 33 i Bolagets grundprospekt av den 24 januari 2021, samt på sid. 15 till och med 35 i Bolagets grundprospekt av den 28 februari 2022 under rubriken ”Allmänna villkor”, har införlivats i sin helhet genom hänvisning i Grundprospektet. Samtliga grundprospekt i vilka de införlivade Allmänna villkoren finns, är även tillgängliga på Bolagets [hemsida](#).

Koncernens och Bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåren 2021, 2022 och 2023 införlivas i Grundprospektet enligt följande:

Årsredovisning 2021

Resultat och totalresultat för Koncernen	91
Finansiell ställning för Koncernen	92
Förändringar i eget kapital för Koncernen	93
Kassaflödesanalys för Koncernen	94
Noter	98-114
Revisionsberättelse	124-127

Årsredovisning 2022

Resultat och totalresultat för Koncernen	91
Finansiell ställning för Koncernen	92
Förändringar i eget kapital för Koncernen	93
Kassaflödesanalys för Koncernen	94
Noter	98-114
Revisionsberättelse	124-127

Årsredovisning 2023

Resultat och totalresultat för Koncernen	91
Finansiell ställning för Koncernen	92
Förändringar i eget kapital för Koncernen	93
Kassaflödesanalys för Koncernen	94
Noter	98-114
Revisionsberättelse	124-127

De delar av ovanstående dokument som inte har införlivats genom hänvisning är inte relevanta för investerare i MTN eller omfattas av andra delar av Grundprospektet. Ovanstående information är således den information som Bolaget bedömer utgör relevant information för investerare att ta del av.

Följande handlingar kan under hela Grundprospektets giltighetstid granskas hos Wihlborgs Fastigheter AB, Dockplatsen 16, Malmö under ordinarie kontorstider samt på Bolagets hemsida, www.wihlborgs.se.

- Bolagets bolagsordning och registreringsbevis,
- Bolagets års- och koncernredovisningar för räkenskapsåren 2021, 2022 och 2023,
- Övriga koncernbolags finansiella rapporter för räkenskapsåren 2021, 2022 och 2023,
- Grundprospektet, samt
- Hållbarhetsredovisningar.

EMITTENT

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Dockplatsen 16
Box 97
201 20 Malmö
Tel: 040 – 690 57 00
(www).wihlborgs.se

LEDARBANK OCH EMISSIONSINSTITUT

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial

DCM Administration
Box 7523
Norrmalmstorg 1
103 92 Stockholm
Tel: 08 – 568 805 77

REVISOR

Deloitte AB

Rehngatan 11
113 79 Stockholm
Tel: 075 – 246 20 00

JURIDISK RÅDGIVARE

Born Advokater KB

Strandvägen 7A
Box 5244
102 45 Stockholm
Tel: 08 – 566 11 900

VÄRDEPAPPERSCENTRAL

Euroclear Sweden AB

Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm
Tel: 08 – 402 90 00

För köp och försäljning, kontakta:

Nordea Bank Abp

Nordea Markets
Smålandsgatan 17
105 71 Stockholm
(www).nordeamarkets.com/sv
Tel 08 407 90 85
08 407 91 11
08 407 92 03

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Blasieholmstorg 11
106 70 Stockholm
(www).handelsbanken.se
Credit Sales 08-463 46 50

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Kungsträdgårdsgatan 8
106 40 Stockholm
(www).seb.se
Tel 08-506 230 61, 08-506 232 19

Swedbank AB (publ)

105 34 Stockholm
(www).swedbank.se
MTN-desk: 08-700 99 85
Stockholm: 08-700 99 98
Göteborg: 031-739 78 20