

Detta Grundprospekt godkändes av Finansinspektionen den 20 december 2018 och är giltigt i 12 månader från detta datum.



Rikshem AB (publ)

MTN-PROGRAM

Ledarbank

Handelsbanken Capital Markets

Emissionsinstitut

Handelsbanken Capital Markets

Danske Bank

DNB

Nordea

Nykredit Bank

SEB

Swedbank

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") avser Rikshem ABs (publ) ("Bolaget" eller "Rikshem") program för utgivning av obligationer i svenska kronor ("SEK"), norska kronor ("NOK") eller i euro ("EUR") med en löptid om lägst ett år och högst 15 år och ett nominellt belopp per obligation ("Nominellt Belopp") som inte får understiga EUR 100 000 (eller motsvarande belopp i SEK eller NOK) ("MTN-programmet" respektive "MTN"). Grundprospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen med stöd av 2 kap. 25 och 26 §§ i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Detta innebär dock inte någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga.

Grundprospektet ska läsas tillsammans med samtliga dokument som införlivats genom hänvisning, de Slutliga Villkoren för varje nyemitterat Lån samt eventuella tillägg till Grundprospektet.

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

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

MTN är inte en lämplig investering för alla investerare. Varje investerare bör därför utvärdera lämpligheten av en investering i MTN mot bakgrund av sina egna förutsättningar. Varje investerare bör särskilt:

- 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 infogad genom hänvisning till, detta Grundprospekt eller eventuella tillägg;
- 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;
- 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;
- till fullo förstå villkoren för MTN och vara väl förtrogen med beteendet hos relevanta index och finansiella marknader; samt
- vara kapabel att utvärdera (själv eller med hjälp av finansiell rådgivare) möjliga scenarion för ekonomiska, räntenivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen och möjligheterna att bära riskerna.

Grundprospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de om beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i detta Grundprospekt gäller endast per dagen för Grundprospektets offentliggörande. Bolaget lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

I förhållande till varje emission av MTN kommer en målmarknadsbedömning att göras för MTN och lämpliga distributionskanaler för MTN kommer att bestämmas. En person som senare erbjuder, säljer eller rekommenderar MTN (en "distributör") bör beakta målmarknadsbedömningen. En distributör som träffas av direktiv 2014/65/EU ("MiFID II") är dock skyldig att genomföra sin egen målmarknadsbedömning för MTN (genom att antingen tillämpa eller anpassa producentens målmarknadsbedömning) och att fastställa lämpliga distributionskanaler.

Enligt MiFID:s produktstyrningskrav under det delegerade direktivet 2017/593 ("MiFID:s produktstyrningskrav"), ska det i förhållande till varje emission fastställas huruvida Utgivande Institut eller något Administrerande Institut som medverkar vid emissionen av MTN är en producent av sådana MTN. Varken Ledarbanken, Emissionsinstitutet eller någon av deras respektive dotterbolag som inte medverkar vid en emission, kommer att anses vara producenter enligt MiFID:s produktstyrningskrav.

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

Bolaget och Administrerande Institut kan, i egenskap av personuppgiftsansvarig, samla in och behandla personuppgifter. Behandlingen av personuppgifter baseras på Bolagets och Administrerande Instituts berättigade intresse att uppfylla sina respektive skyldigheter under Allmänna Villkor. Personuppgifter kommer inte att sparas under längre tid än vad som är nödvändigt för att uppnå de syften för vilka de samlades in om det inte föreligger än rätt eller skyldighet att göra så enligt lag. I den mål Allmänna Villkor tillåter kan personuppgifter delas med tredje man (så som relevant VP-central) som kommer behandla personuppgifterna som personuppgiftsbiträde. Personuppgiftsägaren har generellt sett rätt att få information om vilka personuppgifter som Bolaget och Administrerande Institut behandlar och kan skriftligen efterfråga sådan information hos Bolaget eller Administrerande Institut vid den adress som finns registrerad hos Bolagsverket. I tillägg så kan personuppgiftsägaren ha rätt att begära att personuppgifter gallras och har rätt att erhålla de personuppgifter som de själva har tillhandahållit i maskinläsbar form. Information om Bolagets och Administrerande Instituts behandling av personuppgifter kan erhållas genom en skriftlig förfrågan till Bolaget eller Administrerande Instituts vid den adress som finns registrerad hos Bolagsverket.

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 detta Grundprospekt i strid med ovanstående kan anses som ogiltigt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

RISKFAKTORER	4
BESKRIVNING AV RIKSHEMS MTN-PROGRAM	11
PRODUKTBESKRIVNING	13
ALLMÄNNA VILLKOR	16
MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR	32
INFORMATION OM RIKSHEM	37
ÖVRIG INFORMATION	42
KONTAKTUPPGIFTER	45

RISKFAKTORER

Innan en investerare beslutar sig för att förvärva MTN emitterade av Bolaget är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för den framtida utvecklingen för Bolaget och MTN. Nedan beskrivs de risker som bedöms vara av särskild betydelse för Bolaget, utan särskild rangordning. Det finns risker både vad avser omständigheter som är hänförliga till Bolaget eller den bransch Bolaget verkar i, och sådana som är av mer generell karaktär samt risker förenade med MTN. Vissa risker ligger utanför Bolagets kontroll. Redovisningen nedan gör inte anspråk på att vara fullständig och samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte förutses eller beskrivas i detalj, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i Grundprospektet samt en allmän omvärldsbedömning.

Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. De kan även medföra att MTN minskar i värde, vilket skulle kunna leda till att investerare förlorar hela eller delar av sin investering i MTN. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända av Bolaget, eller som för närvarande bedöms vara obetydliga, kan också komma att ha motsvarande negativ inverkan.

Bolagsspecifika risker:

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna ekonomiska utvecklingen, tillväxt, sysselsättning, graden av produktion av nya byggnader, förändring i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation, räntor samt förutsättningarna för bland annat företagande, boende och sjuk- och hälsovård. Utvecklingen av ekonomin är en väsentlig faktor för utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden vilket påverkar fastigheters vakansgrader och hyresnivåer.

Förväntningar avseende inflationen påverkar räntenivån och därmed Bolagets finansnetto. Räntekostnader utgör en av Bolagets största kostnadsposter och förändringar i räntenivån har på lång sikt en betydande inverkan på Bolagets resultat och kassaflöde och inflationen påverkar även Bolagets kostnader. Dessutom påverkar förändringar i räntenivån och inflation också marknadens avkastningskrav och därmed marknadsvärdet för fastigheter. Värdet på fastigheter kan också sjunka på grund av att fastighetsbranschens tillgång till skuld kapital och/eller eget kapital minskar av ett eller annat skäl.

Var och en av dessa faktorer skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastighetsintäkter och fastighetskostnader

Bolagets intäkter består av hyresinbetalningar för uthyrda bostads- och lokallägenheter (hyresintäkter). För det fall antalet uthyrda lägenheter och lokaler minskar så kommer Bolagets intäkter att minska (exempelvis på grund av minskad efterfrågan). Intäkterna kan också komma att minska, eller utebli, ifall Bolagets hyresgäster får en sänkt betalningsförmåga och därför underlåter att erlagga hyra, eller om sådana hyresbetalningar inte skulle erläggas i tid. Vidare kan sjunkande marknadshyror minska Bolagets intäkter i de fall marknadshyrorna då understiger hyrorna i Bolagets fastigheter. Bolagets kostnader för att förvalta fastighetsbeståndet (drift- och underhållskostnader) är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen i Sverige. Framför allt gäller detta kostnader för el och värme. En minskning av hyresintäkterna och/eller en ökning av drift- och underhållskostnaderna skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Investeringar

De renoveringsprojekt, liksom de tillbyggnads- och nybyggnadsprojekt, som Bolaget bedriver från tid till annan är förknippade med risker då de kan komma att fördyras och på grund av att det slutgiltiga projektvärdet av olika skäl kan komma att understiga investerat kapital. Nödvändiga renoveringsprojekt kan också innebära en risk utifall de inte kan resultera i proportionerliga hyreshöjningar, t.ex. för att hyreslagen inte tillåter detta eller för att framtida hyresgäster saknar betalningsvilja. Var och en av dessa risker skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Transaktioner

Fastighetsförvärv är en del av Bolagets löpande verksamhet och om Bolaget inte lyckas i genomförandet av fastighetsförvärven kan detta vara förenat med risker. Förvärven innebär också en risk utifrån priset som Bolaget betalat inte är i paritet med förvärvsobjektets långsiktiga värde. Var och en av dessa risker skulle kunna ha en negativ inverkan för Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Andelar i intressebolag

Bolaget gör investeringar i bolag som ägs tillsammans med andra bolag, s.k. joint ventures. En del av dessa investeringar sker genom att Koncernen lånar pengar till det samägda bolaget utan säkerhet. Sådan utlåning innebär en risk för det fall gäldenären inte har möjlighet eller vilja att betala tillbaka det utestående lånebeloppet. Ägandet av det samägda bolaget och följaktligen Koncernens investering däri innebär också en risk, då Bolaget är beroende av att samarbetet med den andre delägaren i det samägda bolaget fungerar väl. För det fall det samägda bolaget har en egen organisation har Bolaget sämre rådighet över det samägda bolagets tillgångar och förehavanden. Skulle någon av ovanstående risker materialiseras så skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förändrad konkurrenssituation

Bolaget verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Om konkurrenter utökar eller höjer kvaliteten på utbudet av lokaler och bostäder som konkurrerar om hyresgäster med de bostäder och lokaler som Bolaget hyr ut skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Organisatorisk risk

Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera av dessa nyckelpersoner skulle lämna sin anställning. Det finns också en risk att Bolaget över tid inte kan rekrytera ny kvalificerad personal i den utsträckning som Bolaget behöver eller önskar. Var och en av dessa risker skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Operationella risker

Bolaget är bland annat beroende av att dess interna rutiner och tekniska system (inklusive IT-system) för den dagliga driften av verksamheten fungerar som de ska. Påverkan på Bolagets operationella system kan ske genom exempelvis mänskliga fel, tekniska problem eller externa händelser. Om Bolaget får problem med sitt operationella system skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Miljörisk

Om en fastighet upptäcks vara förorenad är det enligt miljöbalken den som har bedrivit en verksamhet som bidragit till miljöförorening som har det primära ansvaret för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan identifieras eller bekosta efterbehandling av förorenad fastighet kan den som äger fastigheten, under vissa förutsättningar, bli subsidiärt ansvarig. Det innebär att krav kan komma att riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområde eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker till följd av lagändringar och myndighetsbeslut

Bolaget är i sin verksamhet exponerad mot risker förknippade med ändrad lagstiftning angående exempelvis bolagsskatt, mervärdesskatt, fastighetsskatt, ränteavdragsregler, annan beskattning, lagstiftning, andra statliga och kommunala pålagor samt drift av bostäder, äldreboende och vårdboende. Förändringar av lag, förordning, myndigheters föreskrifter eller andra regler skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker till följd av förändring i skattelagstiftning

Bolagets verksamhet påverkas av gällande regler om bolagsskatt, mervärdesskatt och fastighetsskatt. Detta gäller även statliga och kommunala avgifter och bidrag. Det finns en risk att Bolaget tillämpar och tolkar gällande skattelagstiftning felaktigt, och tillämplig skattelagstiftning kan bli ändrad med en möjlig retroaktiv effekt. Vidare kan framtida ändringar i skattelagstiftning, i statliga och kommunala avgifter och bidrag påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

I detta sammanhang kan det särskilt noteras att den 14 juni 2018 biföll Riksdagen en proposition (Nya skatteregler för företagssektorn) som huvudsakligen innebär införande av en generell begränsning avseende avdragsrätt för negativt räntenetto till 30 % av skattemässigt EBITDA (lagförslaget har sitt ursprung i Rådets direktiv (EU) 2016/1164). De nya reglerna kommer att träda ikraft den 1 januari 2019. Dessutom kommer bolagsskatten att sänkas i ett första steg till 21,4 % under åren 2019 – 2020 och därefter 20,6 % år 2021. Om Bolaget eller koncernen har ett negativt räntenetto, efter implementering av den nya lagstiftningen, och detta är väsentligt i förhållande till skattemässigt EBITDA kan Bolagets skattebelastning öka, vilket skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Den 30 mars 2017 presenterades ett annat lagförslag som syftar till att ändra vissa skatteregler på fastighetsområdet, den s.k. fastighetspaketeringsutredningen (SOU 2017:27, Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet). Huvudförslaget innebär i korthet att den skattemässiga behandlingen av en försäljning av fastigheter paketerade i ett bolag ska likställas med en direktförsäljning av fastigheter, d.v.s. skillnaden mellan det skattemässiga restvärdet och marknadsvärdet på fastigheten ska tas upp till beskattning vid avyttring av andelar i ett fastighetsägande bolag. Dessutom föreslås att det avyttrade bolaget ska ta upp en schablonintäkt till beskattning som innebär att en kostnad motsvarande stämpelskatten som utgår vid en direktförsäljning uppkommer. Stämpelskatten föreslås vara 2 % för juridiska personer. De nya reglerna var föreslagna att träda ikraft 1 juli 2018. Det har dock riktats omfattande kritik mot fastighetspaketeringsutredningen och det är i dagsläget oklart om och när förslaget kommer att träda i kraft. Om detta lagförslag skulle träda ikraft skulle det kunna ha en ytterligare negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Twister och rättsprocesser

Bolaget och dess dotterbolag kan i sin dagliga verksamhet, från tid till annan, bli inblandade i tvister eller rättsprocesser. Sådana tvister eller rättsprocesser kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, omfatta stora belopp, skadligt påverka kundrelationer och/eller resultera i omfattande kostnader som inte skulle täckas av Bolagets försäkring och istället påverka Bolaget negativt. Resultatet av potentiella tvister eller andra rättsprocesser skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Bolaget är genom sin skuldsättning utsatt för ränterisk. Om marknadsräntorna ökar kan Bolagets räntekostnader komma att öka. Denna risk skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Valutarisk

Bolaget är genom upplåning i utländsk valuta utsatt för valutarisk. Valutakursförändringar skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Refinansieringsrisk

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

Motpartsrisk

Bolaget ingår från tid till annan i finansiella kontrakt, främst räntederivat. I samband med detta uppstår en motpartsrisk för Bolaget eftersom motpartens förmåga att uppfylla sina åtaganden i det finansiella kontraktet kan försämrats vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Låneavtalsrisk

I de låneavtal som reglerar Bolagets bankupplåning finns villkor angående exempelvis räntetäckningsgrad, belåningsgrad, m.m. I de fall Bolaget ej uppfyller de villkor som anges i låneavtalen skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Begränsningar avseende upptagande av säkerställd skuld

Bolagets euro medium term note-program som etablerades den 30 maj 2017 och som uppdaterades den 15 maj 2018 ("**EMTN-programmet**") innehåller en begränsning avseende Bolagets och dess koncernbolags möjlighet att ta upp säkerställd skuld. Begränsningen innebär att Bolaget och dess koncernbolag, med vissa undantag som anges i villkoren för EMTN-programmet, så länge som obligationer under EMTN-programmet är utestående inte får ta upp ny säkerställd skuld om detta skulle innebära att beloppet av all säkerställd skuld skulle överstiga 45 % av koncernens konsoliderade tillgångar. MTN-programmets Allmänna Villkor innehåller ingen motsvarande begränsning. För det fall Bolaget ej uppfyller de villkor som anges i EMTN-programmet skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det finns vidare en risk att begränsningen avseende upptagande av säkerställd skuld i EMTN-programmet innebär att koncernens upplåningskostnad ökar, då säkerställd finansiering vanligtvis är billigare än icke-säkerställd, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Anseenderisk

Bolagets anseende är av betydelse för Bolagets verksamhet. Om Bolaget skulle drabbas av negativ publicitet finns det en risk att Bolagets anseende skadas. Om Bolagets anseende skadas skulle det kunna ha negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Lånespecifika risker:

Kreditrisk

Investerare i MTN utgivna av Bolaget bär en kreditrisk gentemot Bolaget. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under MTN är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen i Bolagets verksamhet och Bolagets fortsatta ekonomiska välstånd. Om Bolagets verksamhet skulle utvecklas negativt eller om Bolagets ekonomiska välstånd skulle försämrats finns det en risk för investerarens möjlighet att kunna erhålla betalning under MTN.

Marknadsrisk och löptidsrisk

Marknadsriskerna varierar beroende på lånekonstruktion och löptid. Det finns risk för att förändringar i ränteläget kan påverka värdet på ett MTN negativt. Risken i en investering i ett MTN ökar ju längre löptid ett MTN har, orsaken till detta är att kreditrisken i ett längre MTN är svårare att överblicka än för ett MTN med kortare löptid. Utöver detta så ökar även marknadsrisken med ett MTN:s löptid då fluktuation i ett MTN:s pris blir större för ett MTN med längre löptid än ett MTN med kort löptid. För MTN som är kopplade till realränta är avkastningen, och ibland också återbetalningen av Nominellt Belopp, beroende av KPI. Värdet på MTN kopplade till realräntor kommer således påverkas av KPI vilket kan ske både under löptiden och på Återbetalningsdagen. Värdet på MTN kopplade till realräntan påverkas negativt för investeraren. Om någon av ovanstående risker skulle materialiseras finns det en risk att investeringar i Bolagets MTN minskar i värde.

Valutarisk

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

MTN med rörlig ränta (FRN – Floating Rate Note)

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.

MTN med fast ränta

Investeringar i MTN med fast ränta innebär en risk för att marknadsvärdet hos MTN kan påverkas negativt vid förändringar i marknadsräntan. Generellt gäller att längre löptid på värdepappren innebär en högre risk.

MTN med 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. Investerarens rätt till avkastning är således beroende av utvecklingen för relevant index. Det är inte heller säkert att förändringarna i index speglar den inflation som den enskilde investeraren utsätts för.

Nollkupongslån

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) och ju kortare återstående löptid desto högre diskonteringsfaktor (ökat marknadsvärde). Höjd marknadsränta riskerar därför normalt att påverka marknadsvärdet för en MTN med nollkupongskonstruktion negativt.

Risker förenade med "referensräntor"

Processen för hur olika räntor som anses vara "referensräntor", bland andra räntorna Norwegian Interbank Offered Rate ("NIBOR"), Stockholm Interbank Offered Rate ("STIBOR") och Euro Interbank Offered Rate ("EURIBOR"), bestäms har på senare tid uppmärksamats. Uppmärksamheten har bland annat resulterat i olika lagstiftningsinitiativ. Vissa av dessa lagstiftningsinitiativ har lett till lagförslag vilka redan implementerats medan andra lagstiftningsinitiativ ännu inte har lett till några reformer.

Den så kallade Benchmarkförordningen (Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014) tillämpas från och med den 1 januari 2018. Benchmarkförordningen skulle kunna ha en negativ inverkan på MTN vilka är kopplade till ett index eller en ränta som anses vara en "referensränta". Om metoden för beräkning av "referensräntan" förändras, eller om andra villkor för "referensräntan" förändras som ett led i efterlevnaden av Benchmarkförordningen skulle det kunna innebära högre, lägre eller mer volatila "referensräntor".

Nya internationella eller nationella lagstiftningsreformer skulle kunna innebära att kostnaderna och riskerna förenade med administrerandet eller bidragandet till beräkningen av "referensräntor" ökar. Det skulle kunna innebära att metoden för beräkning av "referensräntor" förändras, att andra villkor för "referensräntor" förändras, eller att "referensräntor" försvinner helt och hållet. Sådana förändringar skulle kunna ha en negativ inverkan på MTN vilka är kopplade till ett index eller en ränta som anses vara en "referensränta". Även andra konsekvenser av eventuella nya lagstiftningsreformer, vilka också skulle kunna ha en negativ inverkan på MTN vilka är kopplade till ett index eller en ränta som anses vara en "referensränta" är möjliga.

Risker förenade med Gröna Obligationer

Vad som utgör gröna obligationer avgörs av de kriterier som framgår av Bolagets Green Bond Framework (de "Gröna Villkoren"), enligt dess lydelse på Lånedatumet för visst Lån. Obligationer som emitteras under detta MTN-program och som uppfyller de Gröna Villkoren utgör gröna obligationer ("Gröna Obligationer"). Det finns en risk för att MTN enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav, önskemål eller specifika investeringsmandat. Det är varje investerares skyldighet att inhämta aktuell information om risker och principer för Gröna Obligationer då dessa kan förändras eller utvecklas.

Såväl de Gröna Villkoren som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter visst Lånedatum, vilket kan medföra förändrade villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav på Bolaget. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet till godo. Om Bolaget inte skulle uppfylla de Gröna Villkoren i förhållande till visst Lån innebär det inte att det föreligger en uppsägningsgrund för Fordringshavare under Lånet, varför Fordringshavare i sådana fall inte heller har rätt till framtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse.

Andrahandsmarknad och likviditet

Även om en MTN är upptagen till handel vid börs eller reglerad marknad uppstår normalt ingen betydande handel med aktuella MTN. Detta kan gälla under hela dess löptid. När det inte utvecklas en betydande handel försämras likviditeten. Därför kan det vara förknippat med svårigheter att snabbt sälja en MTN eller erhålla ett pris jämfört med liknande investeringar som har en utvecklad andrahandsmarknad. Detta gäller särskilt MTN med speciellt anpassad struktur. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ effekt på marknadsvärdet för MTN. Vid försäljning av en MTN före löptidens slut tar således investeraren en likviditetsrisk, då priset fastställs av marknaden. Detta innebär att det vid försäljning före förfallodagen finns en risk att marknadsvärdet för investeringen är lägre än det nominella beloppet.

Clearing och avveckling i VP-systemen

Bolagets MTN emitterade i SEK och EUR är anslutna till Euroclear Swedens kontobaserade system, och Bolagets MTN emitterade i NOK kommer att vara anslutna till Verdipapirscentralens kontobaserade

system (tillsammans, "VP-systemen"), varför inga fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i VP-systemen liksom utbetalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp. Investerarna är därför beroende av funktionaliteten i VP-systemen, vilket utgör en risk för investerarens möjlighet att kunna erhålla betalning under MTN.

Beroende av koncernbolag och strukturell efterställning

Bolaget är beroende av övriga koncernbolag för att kunna erlägga betalningar under MTN. För att Bolaget ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det därför att koncernbolagen har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Bolaget. MTN kommer inte att vara säkerställda och inget koncernbolag kommer att gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN. Bolaget och Koncernbolagen kommer därutöver att ha skulder till andra fordringsägare som kan vara säkerställda. Om ett koncernbolag blir föremål för konkurs kommer dess fordringsägare att ha rätt till full betalning av sina fordringar innan Bolaget, i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare i koncernbolaget, har rätt till utbetalning av eventuella resterande medel. Säkerställda fordringsägare i Bolaget har vidare rätt till betalning ur säkerheterna innan fordringsägarna under MTN.

Fordringshavarmöte

I enlighet med de Allmänna Villkoren kan viss majoritet av Fordringshavare fatta beslut och vidta åtgärder i förhållande till MTN eller obligationer som binder alla Fordringshavare, inkluderande Fordringshavare som är av annan uppfattning än majoriteten. Följaktligen kan beslut som fattas på Fordringshavarmöte komma att ha en ofördelaktig inverkan på vissa Fordringshavare.

Emissionsinstitut

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

Kreditvärdering kanske inte avspeglar alla risker

Ett eller flera kreditvärderingsinstitut kan sätta betyg på Lån utgivet under MTN-programmet. Det finns en risk för att detta betyg inte vägt in samtliga risker förenade med placering i MTN. Ett kreditbetyg är således inte en rekommendation att köpa, sälja eller inneha värdepapper och kan när som helst ändras eller återkallas av kreditvärderingsinstitutet. Det är varje investerarens skyldighet att inhämta aktuell information om kreditvärdering eftersom den kan vara föremål för ändring.

MiFID II och MiFIR

Den 3 januari 2018 trädde den huvudsakliga delen av lagstiftningspaketet MiFID II (2014/65/EU) (*Market in Financial Instruments Directive*) och MiFIR ((EU) nr 600/2014) (*Market in Financial Instruments Regulation*) ikraft. Detta innebär både en översyn av befintliga regler på värdepappersmarknaden samt införande av helt nya regler. Bland annat har rapporterings- och transparenskraven på räntemarknaden ökat. Detta kan leda till att de finansiella institutioner som agerar som mellanhänder vid handel med finansiella instrument blir mindre benägna att köpa in värdepapper i eget lager. Om så sker avseende av Bolaget emitterade MTN kan det leda till en sämre likviditet för dessa vilket skulle kunna få negativa effekter för en innehavare av MTN.

Ändrad lagstiftning

MTN ges ut i enlighet med svensk rätt gällande vid Lånedatumet. Nya och ändrade lagar, förordningar, föreskrifter och praxis som är tillämpliga på MTN, exempelvis förändrade regler på den reglerade marknad där värdepappren tas upp, fordringsrätt, sakrätt, börsrätt och obeståndsrätt, kan påverka värdet på MTN eller ha negativ inverkan på Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser i enlighet med villkoren för respektive MTN.

BESKRIVNING AV RIKSHEMS MTN-PROGRAM

Allmänt

Detta MTN-program utgör en ram varunder Bolaget, vilket har uppdaterats i enlighet med styrelsens beslut den 7 december 2018, har möjlighet att på kapitalmarknaden löpande uppta lån i SEK, NOK eller EUR med en löptid om lägst ett år och högst 15 år. Totalt utestående nominellt belopp av MTN får vid varje tidpunkt uppgå till högst SEK TJUGO MILJARDER (20 000 000 000) eller motsvarande därav i NOK eller EUR. Bolaget och emissionsinstitutet kan överenskomma om höjning av detta belopp.

Lån upptas genom utgivande av MTN. MTN får emitteras till ett kapitalbelopp som inte får understiga EUR 100 000 (eller motsvarande belopp i SEK eller NOK). Programmet är för Bolaget ett av flera finansieringsalternativ i den dagliga affärsverksamheten och vänder sig huvudsakligen till investerare aktiva på den svenska, norska och finska kapitalmarknaden. Beslut att uppta lån under programmet fattas av Bolagets CFO eller Finanschef inom ramen för av styrelsen godkänd finanspolicy.

Lån under MTN-programmet kan emitteras med fast ränta, rörlig ränta, utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion) eller med realränta.

För samtliga Lån som ges ut under detta program ska Allmänna villkor, återgivna i detta Grundprospekt, gälla. Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut) upprättat slutliga villkor ("**Slutliga Villkor**") med kompletterande lånevillkor för aktuellt Lån, vilka tillsammans med de Allmänna Villkoren utgör fullständiga villkor för respektive Lån.

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

Såsom Emissionsinstitut under MTN-programmet har ovannämnda emissionsinstitut inte några ekonomiska eller andra relevanta intressen härvidlag, förutom eventuella avgifter. Såvitt Bolaget känner till finns det inga andra personer som är inblandade vid utgivande av MTN som har några ekonomiska eller andra relevanta intressen.

Status

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

Form av värdepapper samt identifiering

MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, respektive norska Verdipapirregisterloven avseende MTN emitterade i NOK. Således utfärdas inga fysiska värdepapper och begäran om viss registreringsåtgärd ska riktas till Kontoförande Institut.

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

Gröna Obligationer

Bolaget har beslutat att i detta Grundprospekt integrera de Gröna Villkoren, vilka återfinns på Bolagets hemsida www.rikshem.se/artikel/obligationsprogram. De Gröna Villkoren kan från tid till annan komma att uppdateras. De Gröna Villkoren som var gällande vid Lånedatumet för visst Lån kommer dock alltså att gälla för sådant Lån, oavsett ändringar i de Gröna Villkoren som sker efter det Lånedatumet.

Obligationer som emitteras under detta MTN-program och som uppfyller de Gröna Villkoren utgör Gröna Obligationer. Nettolikviden från varje emission av Gröna Obligationer får enbart användas i enlighet med de Gröna Villkoren.

Bolaget kommer regelbundet (och minst en gång per år) att utfärda en investerarrapport som beskriver hur emissionslikviden från de Gröna Obligationerna har använts under det gångna året samt en

redogörelse för Bolagets utveckling av de Gröna Villkoren ("**Investerarrapporten**"). Investerarrapporten kommer att göras tillgänglig genom publicering på Bolagets hemsida, www.rikshem.se.

Försäljning

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

Försäljning kan också ske genom teckning, där erbjudande om teckning av MTN riktas antingen till en större eller mindre krets av investerare. Teckningsperioden framgår dels av eventuellt framtaget försäljningsmaterial dels av Slutliga Villkor under rubriken "Teckningsperiod".

Besked om tilldelning lämnas på avräkningsnota som beräknas sändas ut tre Bankdagar före Lånedatum. Likvid mot leverans av MTN sker genom Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Institut) försorg i VP-systemen. Eventuell handel i MTN kan påbörjas först då MTN levererats.

Marknadspriset på MTN är rörligt och beror bland annat på gällande ränta för placeringar med motsvarande löptid och riskprofil samt upplupen kupongränta sedan föregående ränteförfallodag.

För ytterligare information om MTN-programmet samt erhållande av Grundprospekt, i pappersformat eller elektroniskt media, hänvisas till Bolaget eller Emissionsinstitutet. Grundprospektet hålls även tillgängligt hos Finansinspektionen. Slutliga Villkor som upprättas i anledning av ett erbjudande till allmänheten av MTN eller MTN som avses upptas till handel på reglerad marknad kommer att lämnas in för registrering hos Finansinspektionen så snart som möjligt och om möjligt innan eventuell period för erbjudandet börjar löpa och allra senast innan ansökan om upptagande till handel av MTN på reglerad marknad görs. Sådana Slutliga Villkor kommer även att offentliggöras på Bolagets hemsida, www.rikshem.se.

Upptagande till handel på reglerad marknad

Enligt Allmänna Villkor ska eventuellt upptagande till handel av Lån på en reglerad marknad anges i Slutliga Villkor i vilket fall ansökan ska inges till Nasdaq Stockholm eller Oslo Börs ASA. I Slutliga Villkor angiven marknadsplats kommer att ha rätt att efter bedömning medge eller avslå att Lån registreras.

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

Preskription

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

Tillämplig lag

Svensk lag ska tillämpas vid tolkningen av Allmänna Villkor och tillämpliga Slutliga Villkor. Tvist rörande tolkning och tillämpning ska avgöras vid svensk domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

PRODUKTBESKRIVNING

Ränta som betalas på MTN emitterade under MTN-programmet kan beräknas med hjälp av vissa referensvärden som definieras i de Allmänna Villkoren. Dessa referensvärden är NIBOR, STIBOR och EURIBOR. Referensvärdena tillhandahålls av Norske Finansielle Referanser AS (NIBOR), Svenska Bankföreningen (STIBOR) och European Money Market Institute (EURIBOR). Vid utfärdande av detta Grundprospekt är Norske Finansielle Referanser AS, Svenska Bankföreningen, European Money Market Institute inte registrerade i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av ESMA i enlighet med art. 36 i förordning (EU) 2016/1011 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat ("Benchmarkförordningen"). Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännandet av detta Grundprospekt, är övergångsbestämmelserna i art. 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga, enligt vilka Norske Finansielle Referanser AS, Svenska Bankföreningen och European Money Market Institute, ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering (eller ansöka om likvärdighet, erkännande eller godkännande om referensvärdet tillhandahålls av en administratör som är belägen i ett tredjeland).

Nedan följer en beskrivning och exempel av vanliga konstruktioner och termer som förekommer vid utgivande av Lån under detta program. Konstruktionen av varje Lån framgår av Slutliga Villkor och ska gälla tillsammans med för MTN-programmet gällande Allmänna Villkor.

Räntekonstruktioner

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

Den aktuella Räntekonstruktionen för det specifika Lånet specificeras i dess Slutliga Villkor. Under MTN-programmet finns möjlighet att i enlighet med Allmänna Villkor punkt 6 utge MTN med olika räntekonstruktioner och dessa specificeras då i för det aktuella lånet tillhörande Slutliga Villkor. Lån emitteras med någon av nedan beskrivna räntekonstruktioner.

Lån med fast ränta

Lånet löper med ränta enligt Räntesatsen på utestående Nominellt belopp från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntan erläggs i efterskott på respektive Rånteförfallodag och beräknas på 30/360-dagarsbasis.

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

Lån med rörlig ränta - FRN (Floating Rate Notes)

Lånet löper med ränta från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Rånteperiod beräknas periodvis och utgörs av Råntebasen med tillägg/avdrag av Råntebasmarginalen för samma period.

Råntan erläggs i efterskott på varje Rånteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360 för MTN i SEK, NOK eller EUR i respektive Rånteperiod eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Råntebas.

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

Råntebas för rörlig ränta

Avser den referensränta som specificeras i Slutliga Villkor. Vanligen avses STIBOR för Lån i SEK, EURIBOR för Lån i EUR och NIBOR för lån i NOK.

Med STIBOR avses "den räntesats som (1) kl. 11.00 aktuell dag publiceras på Reuters sida "SIDE" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller - om sådan notering ej finns - (2) vid nyssnämnda tidpunkt enligt besked från Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) motsvarar (a) genomsnittet av Referensbankernas kvoterade utlåningsräntor inom marknaden för depositioner av SEK 100 000 000 på interbankmarknaden i Stockholm eller, om endast en eller ingen sådan kvotering ges, (b) Utgivande Instituts (i förekommande

fall, Administrerande Instituts) bedömning av den ränta svenska affärsbanker erbjuder för utlåning av SEK 100 000 000 för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm”.

Med EURIBOR avses ”den räntesats som (1) kl. 11.00 aktuell dag publiceras på Reuters sida ”EURIBOR01” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) eller – om sådan notering ej finns – (2) vid nyss nämnda tidpunkt enligt besked från Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut) motsvarar (a) genomsnittet av Europeiska Referensbankers kvoterade utlåningsräntor till ledande affärsbanker i Europa inom marknaden för depositioner av EUR 10 000 000 för aktuell period eller – om endast en eller ingen sådan kvotering ges – (b) Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Instituts) bedömning av den ränta ledande affärsbanker i Europa erbjuder för utlåning av EUR 10 000 000 för aktuell period på interbankmarknaden i Europa”.

Med NIBOR avses ”den årliga räntesats som (1) omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag anges på Reuters sida NIBR (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Norska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden eller – om sådan notering ej finns – (2) för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (1), medelvärde (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som fyra större affärsbanker som vid aktuell tidpunkt kvoterar NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100 000 000 för den relevanta Ränteperioden, eller – om sådan notering ej finns – (3) den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäligen uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor för den relevanta Ränteperioden”.

Realränta

För Lån med realränta löper Lånet med inflationsskyddad ränta från (exklusive) Startdag för Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen kan vara fast eller rörlig (såsom beskrivits ovan) och multipliceras med ett tal i enlighet med den kvot som beräknats genom att dividera Realränteindex med Basindex. Sådan beräkning av inflationsskyddat Realränteindex görs på basis av statistik som inte nödvändigtvis speglar den inflation som den enskilde Fordringshavaren utsätts för.

Lån utan ränta (s.k. nollkupongskonstruktion)

Lånet löper utan ränta, innebärande att Lånet säljs till en kurs understigande, lika med eller överstigande Nominellt Belopp där avkastningen erhålls på Återbetalningsdagen i och med återbetalningen av det Nominella Beloppet.

Dagberäkning av ränteperiod

”30/360-dagarsbasis” 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. I vissa fall benämns detta även ”360/360”.

”365/360-dagarsbasis” eller ”Faktiskt antal dagar/360” innebär det faktiska antalet dagar i ränteperioden delat med 360.

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

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

Återbetalning av kapitalbelopp och ränta

Lån förfaller till betalning med dess Kapitalbelopp på relevant Återbetalningsdag. Infaller Återbetalningsdagen på dag som inte är bankdag återbetalas Lånet först följande bankdag. Eventuell Ränta erläggs på aktuell Ränteförfallodag. Betalning av Kapitalbelopp och ränta ska ske i den valuta i vilket Lånet upptagits till den som är Fordringshavare på femte Bankdagen före respektive förfallodag eller på den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.

Infaller förfallodag för (a) fast ränta på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först följande Bankdag; ränta utgår härvid dock endast till och med förfallodagen; eller (b) rörlig ränta på dag som inte är Bankdag ska som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen istället ska anses vara föregående Bankdag.

MTN med förtida lösenmöjlighet för Fordringshavare

Rätt till förtida inlösen av MTN föreligger om AP Fonden eller AMF Pensionsförsäkring AB (org. nr 502033-2259) upphör att äga, direkt eller indirekt, 50 % av aktiekapitalet eller rösterna i Bolaget.

Med "AP Fonden" avses en eller flera AP fonder som innehar direkt eller indirekt en viss procent av aktiekapitalet eller rösterna i Bolaget.

Rätt till förtida inlösen föreligger dock inte vid ägarförändring som sker till följd av konvertering till aktier av konvertibelt lån upptaget av Bolaget, förutsatt att aktierna som tillkommit genom konvertering förvärvas av AP Fonden och AMF Pensionsförsäkring AB (org. nr 502033-2259), direkt eller indirekt till lika delar, inom tre Bankdagar från dagen för konverteringen.

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR LÅN UPPTAGNA UNDER RIKSHEM AB:s (publ) SVENSKA MTN-PROGRAM

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") ska gälla för lån som Rikshem AB (publ) (org nr 556709-9667) ("Bolaget") emitterar på den svenska och den norska kapitalmarknaden under detta MTN-program ("MTN-program") genom att utge obligationer i svenska kronor, norska kronor eller i euro med varierande löptider dock lägst ett år och högst femton år, s.k. Medium Term Notes.

Genom ett issuing and paying agent-avtal ("IPA-avtalet") har Bolaget och Svenska Handelsbanken AB (publ), Oslo Branch såsom issuing and paying agent ("IPA") ingått avtal samma dag där IPA, för Bolagets räkning, avseende MTN emitterade i NOK, ska upprätta och förvalta Bolagets emittentkonto i Verdipapirsentralen ASA enligt den norska Verdipapirregisterloven kapitel 2 samt registrera Bolagets emissioner av MTN i VPS samt utföra betalning av ränte- eller kapitalbelopp avseende MTN emitterade i NOK.

1. Definitioner

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

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

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

- "Bankdag"
- dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag i Sverige eller som beträffande betalning av skuldebrev inte

	är likställd med allmän helgdag (lördagar, midsommarafton, julafton, och nyårsafton ska för denna definition anses vara likställda med allmän helgdag) eller motsvarande dag i Norge avseende MTN emitterad i NOK;
”Dagberäkningsmetod”	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”¹	(a) för MTN emitterad i SEK och EUR: Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, DNB Bank ASA, filial Sverige, Nordea Bank AB (publ)², Nykredit Bank A/S, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) samt varje annat emissionsinstitut som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut; (b) för MTN emitterad i NOK: Svenska Handelsbanken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, DNB Bank ASA, filial Sverige, Nordea Bank AB (publ)³, Nykredit Bank A/S, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) och Swedbank AB (publ) samt varje annat emissionsinstitut som ansluter sig till detta MTN-program, dock endast så länge sådant institut inte avträtt som emissionsinstitut;
”EURIBOR”	(a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Reuters sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Euro under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; 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

¹ DNB Bank ASA, filial Sverige anslöt som Emissionsinstitut genom tilläggsavtal daterat 20 december 2016.

² Per den 1 oktober 2018 fusionerades Nordea Bank AB (publ) med Nordea Bank Abp.

³ Per den 1 oktober 2018 fusionerades Nordea Bank AB (publ) med Nordea Bank Abp.

	(c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Euro för den relevanta Ränteperioden;
”Euro” och ”EUR”	den valuta som används av de deltagande medlemsstaterna i enlighet med den Europeiska Unionens regelverk för den Ekonomiska och Monetära Unionen (EMU);
”Euroclear Sweden”	Euroclear Sweden AB (org nr 556112-8074);
”Fordringshavare”	den som är antecknad på VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare av en MTN;
”Fordringshavarmöte”	ett möte med Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 12 (<i>Fordringshavarmöte</i>);
”Justerat Lånebelopp”	sammanlagda nominella belopp av utestående MTN avseende visst Lån med avdrag för MTN som ägs av ett Koncernföretag, oavsett om ett sådant Koncernföretag är direktregistrerat som ägare av sådan MTN;
”Koncernen”	den koncern i vilken Bolaget är moderbolag enligt aktiebolagslagen (2005:551);
”Koncernföretag”	varje juridisk person som ingår i Koncernen;
”Kontoförande Institut”	bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt (a) den svenska lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument, eller (b) den norska lagen Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrumenter; och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN;
”KPI”	(a) för MTN emitterad i SEK och EUR: 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; (b) för MTN emitterad i NOK: konsumentprisindex (KPI Totalindex), eller – om konsumentprisindex har upphört att fastställas eller offentliggöras – motsvarande index avseende konsumentpriserna i Norge som fastställts eller offentliggjorts av Statistisk Sentralbyrå 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;
”Likviddag”	dag då emissionslikviden för MTN ska betalas;
”Lån”	varje lån, omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program;
”Lånevillkoren”	för visst Lån, dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för sådant Lån;
”Marknadslån”	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”	ensidig skuldförbindelse om Nominellt Belopp som registrerats enligt den svenska lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument, eller den norska lagen Lov av 5. Juli 2002 nr 64 om registrering av finansiella instrumenter, och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program och som utgör del av Lån.
”NIBOR”	(a) den årliga räntesats som omkring kl. 12.00 (norsk tid) på aktuell dag anges på Reuters sida NIBR (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för lån eller depositioner i Norska Kronor 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 NIBOR (och som utses av Administrerande Institut) anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av NOK 100.000.000 för den relevanta Ränteperioden; eller, (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i Norska Kronor för den relevanta Ränteperioden.
”Nominellt Belopp”	det belopp för varje MTN som anges i Slutliga Villkor (minskat med eventuellt återbetalt belopp);
”Norska Kronor” och ”NOK”	den lagliga valutan i Norge;
”Reglerad Marknad”	en reglerad marknad såsom definieras i Direktiv 2004/39/EG om marknader för finansiella instrument;
”Slutliga Villkor”	de slutliga villkor som upprättas för ett visst Lån under detta MTN-program i enlighet med <u>Bilaga 1</u> (<i>Mall för Slutliga Villkor</i>);

”Startdag För Ränteberäkning”	enligt Slutliga Villkor, den dag från vilken ränta (i förekommande fall) ska börja löpa;
”STIBOR”	(a) den årliga räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på Nasdaq Stockholms hemsida för STIBOR fixing (eller på sådan annan hemsida som ersätter denna) för depositioner i Svenska Kronor under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärde (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, Nordea Bank AB (publ)⁴, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken 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 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 Svenska Kronor på interbankmarknaden i Stockholm för den relevanta Ränteperioden;
”Svenska Kronor” och ”SEK”	den lagliga valutan i Sverige;
”Utgivande Institut”	enligt Slutliga Villkor, det eller de Emissionsinstitut under detta MTN-program varigenom ett visst Lån har upptagits;
”VP-central”	den värdepapperscentral till vilken MTN är ansluten och anges i Slutliga Villkor och är någon av följande: (i) Euroclear Sweden avseende MTN emitterad i SEK eller EUR och (ii) VPS avseende MTN emitterad i NOK;
”VP-konto”	värdepapperskonto hos relevant VP-central där (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, i enlighet med respektive lands gällande lag;
”VPS”	Verdipapirsentralen ASA, Postboks 4, 0051 Oslo;
”Väsentligt Koncernföretag”	Bolaget och varje fastighetsägande bolag inom Koncernen eller bolag som innehar aktier eller andelar i fastighetsägande bolag inom Koncernen;
”Återbetalningsdag”	enligt Slutliga Villkor, den dag då MTN ska återbetalas; och
”Återköpsdag”	den dag som angivits enligt punkt 9.2.

⁴ Per den 1 oktober 2018 fusionerades Nordea Bank AB (publ) med Nordea Bank Abp. Räntesats enligt denna definition tillhandahålls av Nordea Bank Abp, filial i Sverige istället för Nordea Bank AB (publ).

- 1.2 Vid beräkningen av huruvida en gräns beskriven i SEK har blivit uppnådd eller överskriden ska ett belopp i annan valuta beräknas utifrån den växlingskurs som gällde Bankdagen närmast före den relevanta tidpunkten och som publiceras på Reuters sida "SEKFIX=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller, om sådan kurs inte publiceras, enligt den kurs för SEK mot den aktuella valutan på nämnda dag som publiceras av Riksbanken på sin hemsida (www.riksbank.se).
- 1.3 Ytterligare definitioner såsom Basindex, Räntekonstruktion, Räntebas, Räntebasmarginal, Räntebestämningsdag, Ränteförfallodag/ar, Ränteperiod, Räntesats, 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 SEK, NOK eller EUR med en löptid på lägst ett år. Under ett Lån kan MTN ges ut i flera trancher utan godkännande från Fordringshavare.
- 2.2 Genom att teckna sig för MTN godkänner varje initial Fordringshavare att dess MTN ska ha de rättigheter och vara villkorade av de villkor som följer av Lånevillkoren. Genom att förvärva MTN bekräftar varje ny Fordringshavare sådant godkännande.
- 2.3 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 Utgivning, clearing, avveckling och registerhållning av MTN (i) i SEK och EUR hanteras av Euroclear Sweden såsom VP-central, och (ii) i NOK hanteras av VPS såsom VP-central.
- 3.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.
- 3.4 Administrerande Institut har rätt att erhålla information från Euroclear Sweden eller VPS om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med punkt 11 (*Uppsägning av Lån*) och 12 (*Fordringshavarmöte*). 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 eller behörighetshandlingar 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 SEK ska ske i SEK, avseende MTN utgivna i NOK ska ske i NOK och avseende MTN utgivna i EUR ska ske i EUR.
- 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 aktuell VP-central som berättigad att erhålla sådan betalning.
- 5.3 Bolaget har uppdragit åt IPA att via VPS ombesörja betalningar av ränta och återbetalning av kapitalbelopp för MTN emitterade i NOK och IPA har åtagit sig detta uppdrag under förutsättning att Bolaget tillhandahåller IPA erforderliga medel härför.
- 5.4 Bolaget åtar sig att tillse, så länge någon MTN emitterad i NOK via VPS är utestående, att betalning av ränta eller återbetalning av MTN kan ske hos IPA enligt bestämmelserna i IPA-avtalet, Allmänna Villkor och de av VPS vid var tid tillämpade reglerna för registerföring clearing och avveckling.
- 5.5 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom aktuell VP-centrals försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder aktuell VP-central beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren på dennes hos aktuell VP-central på Avstämningsdagen registrerade adress.
- 5.6 Skulle en VP-central på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Bolaget tillse att beloppet utbetalas så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7.1.
- 5.7 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom en VP-central på grund av hinder för denna VP-central ska Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret har upphört. I sådant fall ska ränta utgå enligt punkt 7.2.
- 5.8 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 5 saknade rätt att mottaga detta, ska Bolaget och aktuell VP-central likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive VP-centralen hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.

6. Ränta

- 6.1 Ränta på visst Lån beräknas på Nominellt Belopp 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 i SEK eller EUR är specificerat som Lån med Fast Ränta ska Lånet löpa med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen.

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Lån i SEK och EUR.

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

Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Lån i NOK.

(b) Räntejustering

Lån i SEK eller EUR löper med ränta enligt Räntesatsen från (exklusive) Startdag För

Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen justeras periodvis och tillkännages på sätt som anges i Slutliga Villkor. Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Lån i SEK och EUR.

Lån i NOK löper med ränta enligt Räntesatsen från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen justeras periodvis och tillkännages på sätt som anges i Slutliga Villkor. Ränta som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden 30/360 för Lån i NOK.

(c) FRN (Floating Rate Notes)

Om Lån i SEK eller EUR är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Administrerande Institut på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

Om Lån i NOK är specificerat som Lån med Rörlig Ränta ska Lånet löpa med ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av IPA på respektive Räntebestämningssdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period. Om beräkningen av Räntesatsen innebär ett värde lägre än noll, ska Räntesatsen anses vara noll.

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

Räntan som upplupit under en Ränteperiod erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas enligt Dagberäkningsmetoden Faktisk/360 för Lån i SEK, NOK och EUR.

(d) Realränta

Lån i SEK eller EUR löper med inflationsskyddad ränta från (exklusive) Startdag För Ränteberäkning till och med (inklusive) Återbetalningsdagen, och Lån i NOK löper med inflationsskyddad ränta från och med (inklusive) Startdag För Ränteberäkning till (exklusive) Återbetalningsdagen. Räntesatsen kan vara fast eller rörlig och beräknas på det sätt som specificeras i punkt 6.2 a) respektive 6.2 c) 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 15, det räntebelopp som är kopplat till inflationen för varje Ränteperiod när Administrerande Institut, vad avser Lån i SEK eller EUR, eller IPA, vad avser Lån i NOK, fastställt densamma.

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

(e) Nollkupong

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

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

7. Dröjsmålsränta

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

8. Återbetalning och återköp

- 8.1 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. Ränta enligt avsnitt 6 (*Ränta*) betalas på aktuell Ränteförfallodag.
- 8.2 Bolaget får efter överenskommelse med Fordringshavare återköpa MTN vid varje tidpunkt under förutsättning att det är förenligt med gällande rätt. MTN som ägs av Bolaget får enligt Bolagets eget val behållas, överlåtas eller lösas in.

9. Återköp vid ägarförändring

- 9.1 Envar Fordringshavare har rätt att begära återköp av alla, eller vissa, av MTN som innehas av denne, om AP Fonden eller AMF Pensionsförsäkring AB (org. nr. 502033-2259) upphör att äga (direkt eller indirekt) 50 % av aktierna och rösterna i Bolaget. Med "AP Fonden" avses en eller flera AP fonder som innehar direkt eller indirekt en viss procent av aktierna eller rösterna i Bolaget.
- Denna rätt till förtida inlösen föreligger dock inte vid ägarförändring som sker till följd av konvertering till aktier av konvertibelt lån upptaget av Bolaget, förutsatt att aktierna som tillkommit genom konvertering förvärfvas av AP Fonden och AMF Pensionsförsäkring AB, direkt eller indirekt till lika delar, inom tre Bankdagar från dagen för konverteringen.
- 9.2 Det åligger Bolaget att så snart Bolaget fått kännedom om en ägarförändring enligt punkt 9.1 meddela Fordringshavarna om detta i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*). Meddelandet ska innehålla instruktioner avseende hur en Fordringshavare som vill få MTN återköpta ska agera samt specificera Återköpsdagen.
- 9.3 Återköpsdagen ska infalla tidigast 40 och senast 90 dagar efter att meddelande om ägarförändringen avsänts till Fordringshavare i enlighet med punkt 9.2, dock att om Återköpsdagen inte är en Bankdag ska som Återköpsdag anses närmast påföljande Bankdag.

- 9.4 Om rätt till återköp föreligger ska Bolaget, om Fordringshavare så begär, återköpa relevanta MTN på Återköpsdagen till Nominellt Belopp, tillsammans med upplupen ränta (om någon). För MTN som är Nollkupongslån ska istället ett belopp per MTN beräknat i enlighet med punkt 11.4 erläggas.
- 9.5 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av återköp av MTN ska tillställas Bolaget senast 30 dagar före Återköpsdagen.

10. Särskilda åtaganden

Så länge någon MTN utestår åtar sig Bolaget följande.

10.1 Status

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

10.2 Bolagets verksamhet och anläggningstillgångar

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

10.3 Säkerställande av andra Marknadslån

Bolaget ska:

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

10.4 Upptagande till handel på Reglerad Marknad

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

10.5 Tillhandahållande av Lånevillkor

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

11. Uppsägning av Lån

11.1 Administrerande Institut ska;

- A. om så begärs skriftligt av Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Lånebelopp under relevant Lån (Fordringshavare ska vid begäran förete bevis om att denne är Fordringshavare aktuell Bankdag; begäran om uppsägning

kan endast göras av Fordringshavare som ensam representerar en tiondel av Lånebelopp eller av Fordringshavare som gemensamt representerar en tiondel av Lånebelopp vid aktuell Bankdag); eller

- B. 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) Väsentligt 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 15 Bankdagar, allt under förutsättning att summan av utestående skuld under de lån som berörs uppgår till minst SEK 25 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta), eller (ii) annat lån till Väsentligt 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 värde i annan valuta);
 - (d) Koncernföretag inte inom 15 Bankdagar efter den dag då Koncernföretaget mottagit berättigat krav infriar borgen eller garanti som Koncernföretaget 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 värde i annan valuta);
 - (e) tillgångar som ägs av ett Koncernföretag och som har ett värde överstigande SEK 10 000 000 (eller motsvarande värde i annan valuta), utmäts eller blir föremål för liknande utländskt förfarande och sådan utmätning eller liknande utländskt förfarande inte undanröjs inom 30 Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet eller beslutet om sådant liknande utländskt förfarande;
 - (f) Väsentligt Koncernföretag ställer in sina betalningar;
 - (g) Väsentligt Koncernföretag ansöker om eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion, eller liknande förfarande;
 - (h) Väsentligt Koncernföretag försätts i konkurs;
 - (i) beslut fattas om att Bolaget ska träda i likvidation eller att Väsentligt Koncernföretag ska försättas i tvångslikvidation; eller
 - (j) Bolagets styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget ska uppgå i nytt eller existerande bolag.

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

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

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

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 för MTN utgivna i Svenska Kronor, Euro eller Norska Kronor.

12. Fordringshavarmöte

- 12.1 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 relevant VP-central förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än en tiondel av Justerat Lånebelopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.
- 12.2 Administrerande Institut ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom att sända meddelande om detta till varje Fordringshavare och Bolaget inom fem (5) Bankdagar från att det har mottagit en begäran från Bolaget eller Fordringshavare enligt punkt 12.1 (eller sådan senare dag som krävs av tekniska eller administrativa skäl). Administrerande Institut ska utan dröjsmål skriftligen för kännedom underrätta Utgivande Institut om nyss nämnt meddelande.
- 12.3 Administrerande Institut får avstå från att sammankalla ett Fordringshavarmöte om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person i tillägg till Fordringshavarna och denne har meddelat Administrerande Institut att sådant godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är förenligt med gällande rätt.
- 12.4 Kallelsen enligt punkt 12.2 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inkluderande varje begäran om beslut från Fordringshavarna), samt (iv) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas

om på Fordringshavarmötet. Om det krävs att Fordringshavare meddelar sin avsikt att närvara på Fordringshavarmötet ska sådant krav anges i kallelsen.

- 12.5 Fordringshavarmötet ska inte hållas tidigare än femton (15) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar från kallelsen. Fordringshavarmöte för flera lån under MTN-programmet kan hållas vid samma tillfälle.
- 12.6 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmötet som detta finner lämpligt. Sådana bestämmelser kan bland annat innefatta möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet, att röstning kan ske genom elektroniskt röstningsförfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.
- 12.7 Endast personer som är, eller har blivit 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 ska tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av relevant VP-central förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.
- 12.8 Vid Fordringshavarmöte äger 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.
- 12.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 80 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) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
 - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 12;
 - (c) gäldenärsbyte; och
 - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 12.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 12.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än 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 avståenden av rättigheter i förhållande till Lånevillkoren som inte fordrar en högre majoritet (annat än ändringar enligt avsnitt 13 (Ändringar av villkor, m.m.)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 12.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst 50 procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 12.9

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).

- 12.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 12.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 12.11 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.
- 12.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 12.14 En Fordringshavare som innehar mer än en MTN behöver inte rösta för samtliga, eller rösta på samma sätt för samtliga, MTN som innehas av denne.
- 12.15 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till att det erläggs ersättning till någon Fordringshavare för att denne ska lämna samtycke enligt Lånevillkoren om inte sådan ersättning erbjuds alla Fordringshavare som lämnar samtycke vid relevant Fordringshavarmöte.
- 12.16 Ett beslut som fattats vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare under det relevanta Lånet oavsett om de närvarat vid Fordringshavarmötet. Fordringshavare som inte har röstat för ett beslut ska inte vara ansvarig för skada som beslutet vållar andra Fordringshavare.
- 12.17 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 12.1 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.
- 12.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 15 (Meddelanden). Administrerande Institut ska på Fordringshavares och Utgivande Instituts begäran tillhandahålla protokoll från relevant Fordringshavarmöte. Underlåtenhet att meddela Fordringshavarna enligt ovan ska inte påverka beslutets giltighet.

13. Ändring av Villkor m.m.

- 13.1 Bolaget och Emissionsinstitutet får överenskomma om justeringar av klara och uppenbara fel i dessa Allmänna Villkor.
- 13.2 Bolaget och Administrerande Institut får överenskomma om justering av klara och uppenbara fel i Slutliga Villkor för visst Lån.
- 13.3 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 13.1 till 2 ska ske genom beslut på Fordringshavarmöte enligt avsnitt 12 (Fordringshavarmöte).
- 13.4 Ett godkännande på Fordringshavarmöte av en villkorsändring kan omfatta sakinnehållet av ändringen och behöver inte innehålla en specifik utformning av ändringen.
- 13.5 Ett beslut om en villkorsändring ska också innehålla ett beslut om när ändringen träder i kraft. En ändring träder dock inte i kraft förrän den registrerats hos relevant VP-central (i förekommande fall) och publicerats i enlighet med punkt 10.5.

- 13.6 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i enlighet med detta avsnitt 13 ska av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 15 (*Meddelanden*) och publiceras i enlighet med punkt 10.5.

14. Preskription

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

15. Meddelanden

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

16. Begränsning av ansvar m.m.

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

17. Tillämplig lag och jurisdiktion

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

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Stockholm den 18 december 2015

RIKSTEM AB (publ)

BILAGA 1

MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

SLUTLIGA VILLKOR

Emission av [beskrivning av lånet] under Rikshem AB:s (publ) ("Bolaget") svenska MTN-program

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den 18 december 2015 för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. [De Allmänna Villkoren för Bolagets MTN-program återges i Bolagets grundprospekt daterat den [datum] jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för MTN-programmet i enlighet med artikel 5.4 i direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU i den mån implementerat i den relevanta medlemsstaten, benämnt "Prospektdirektivet") ("Grundprospektet") för MTN-programmet]. Definitioner som används nedan framgår antingen av Allmänna Villkor, dessa Slutliga Villkor eller på annat sätt i Grundprospektet.

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

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

ALLMÄNT

- | | | |
|-----------|-------------------------------------|---|
| 1. | Lånenummer: | [•] |
| | (i) Tranchbenämning: | [•] |
| 2. | Lånebelopp: | |
| | (i) för Lånet: | [•] |
| | (ii) för denna tranch: | [•] |
| | [(iii) tidigare tranch(er):] | [•] |
| 3. | Pris per MTN: | [•] % av Nominellt Belopp[plus upplupen ränta från och med [infoga datum], om tillämpligt] |
| 4. | Valuta: | [SEK/EUR/NOK] |
| 5. | Nominellt Belopp: | [SEK/EUR/NOK] [•] |
| 6. | Lånedatum: | [•] |
| 7. | Startdag För Ränteberäkning: | [Ej tillämpligt] [•] |
| 8. | Likviddag: | [•] |
| 9. | Återbetalningsdag: | [•] |

- 10. Räntekonstruktion:** [Fast Ränta]
[Rörlig Ränta (FRN)]
[Realränta]
[Nollkupongslån]
- 11. Belopp på vilket ränta ska beräknas:** [Nominellt Belopp/[•]]
- 12. Återbetalningskonstruktion:** [Återbetalning av [Nominellt Belopp] per MTN]
[Återbetalning av Inflationsskyddat Lånebelopp för varje MTN]

BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING

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

	Ränteförfallodag]
	[NOK: Tiden från och med den [•] till den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag]
(v) Ränteförfallodagar:	Sista dagen i varje Ränteperiod, [den [•], den [•], den [•] och den [•] varje år], första gången den [•] och sista gången [på Återbetalningsdagen/den [•]]
(vi) Dagberäkningsmetod:	Faktisk/360
(viii) Riskfaktorer:	I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med rörlig ränta (FRN – Floating Rate Note)" i Grundprospektet.
15. Nollkupongslån:	[Tillämpligt][Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
(ii) Riskfaktorer	I enlighet med riskfaktorn med rubrik "Nollkupongslån" i Grundprospektet.
16. Realränta:	[Tillämpligt][Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
(i) Inflationsskyddat Räntebelopp:	[Ej tillämpligt][Ränta per Lånebelopp är][Räntesatsen][Räntebasen plus Räntebasmarginalen] multiplicerad med Lånebeloppet och med en faktor som motsvarar kvoten mellan Realränteindex och Basindex enligt följande formel: $r \times \text{Lånebelopp} \times \frac{\text{Realränteindex}}{\text{Basindex}}$ där r avser [Räntesatsen][Räntebasen plus Räntebasmarginalen].
(ii) Inflationsskyddat Lånebelopp:	[Ej tillämpligt][Lånebeloppet multiplicerat med en faktor som motsvarar kvoten mellan Slutindex och Basindex enligt följande formel: $\text{Lånebelopp} \times \frac{\text{Slutindex}}{\text{Basindex}}$ Om kvoten mellan Slutindex och Basindex är mindre än 1 ska den vid beräkning av Inflationsskyddat Lånebelopp enligt denna punkt 16 likväl anses vara 1.]
(iii) Basindex:	[[•] utgörande KPI för [•]]
(iv) Realränteindex:	[KPI för [•] månad (tre månader före Räntebetalningsdag)] [Beräknat enligt (viii) nedan].
(v) Referensobligation:	[Ej tillämpligt] [•]
(vi) Slutindex:	[KPI för [•] månad (tre månader före Återbetalningsdag)] [Beräknat enligt (viii) nedan].

(vii) Återköp:	[Ej tillämpligt] [•]
(viii) Indexberäkning:	[Ej tillämpligt] [Beräkning av Realränteindex och Slutindex görs genom interpolering mellan [KPI] två och tre månader före relevant betalningsdatum. Interpolering sker enligt samma metod som används för svenska statens realränteobligationer.]
(x) Riskfaktorer	I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med realränta" i Grundprospektet.

ÖVRIGT

17. Gröna Obligationer	[Tillämpligt/Ej tillämpligt] [Gröna villkor daterade [•] gäller för detta Lån]
(i) Riskfaktorer	I enlighet med riskfaktorn med rubrik "Risker förenade med Gröna Obligationer" i Grundprospektet.
18. Upptagande till handel på Reglerad Marknad:	[Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(i) Reglerad Marknad:	[Nasdaq Stockholm/Oslo Börs ASA]
(ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel:	[•]
(iii) Totalt antal värdepapper som tas upp till handel:	[•]
(iv) Tidigaste dagen för upptagande till handel:	[Specificera]
19. Intressen hos fysiska och juridiska personer som är inblandade i emissionen:	[Specificera/Ej tillämpligt] <i>(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som har betydelse för Lånet ska beskrivas)</i>
20. Kreditbetyg för Lån:	[Specificera/Ej tillämpligt]
21. Beslut till grund för upprättandet av emissionen:	I enlighet med Grundprospektet [Infoga annat datum om beslut om emission tagit vid annat tillfälle]
22. Utgivande Institut:	[Svenska Handelsbanken AB (publ) / Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial / DNB Bank ASA, filial Sverige / Nordea Bank Abp / Nykredit Bank A/S / Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) / Swedbank AB (publ) / Specificera]
23. Administrerande Institut:	[Svenska Handelsbanken AB (publ) / Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial / DNB Bank ASA, filial Sverige / Nordea Bank Abp / Nykredit Bank A/S / Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) / Swedbank AB (publ) / Specificera]
24. Betalnings- och depåombud (IPA):	För MTN i SEK eller EUR: Ej tillämplig För MTN i NOK: Utsedd IPA under MTN-programmet, Svenska Handelsbanken AB (publ), Oslo Branch.

25. VP-central: [Euroclear Sweden/Verdipapirsentralen ASA]

26. ISIN: [SE[•]] [NO[•]]

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

Stockholm den [•]

RIKSHEM AB (publ)

INFORMATION OM RIKSHEM

Översikt

Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Rikshem AB (publ). Bolaget har organisationsnummer 556709-9667. Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholm. Bolaget registrerades vid Bolagsverket den 2006-08-30. Verksamheten bedrivs under svensk lagstiftning och följer aktiebolagslagen (2005:551).

Historia

2006-2008 – Bolaget bedrev ingen verksamhet.

2009 – Bolaget bedrev ingen verksamhet med undantag för strukturella förberedelseåtgärder inför Vasakronans försäljning av Bolaget.

2010

Juli – Bolaget förvärvades från Vasakronan av Rikshem Intressenter AB som ägdes till 100 % av Fjärde AP-fonden.

2011

April – AMF Pensionsförsäkring AB förvärvade 50 % av aktierna i Rikshem Intressenter AB av Fjärde AP-fonden.

September – Bolaget bytte namn från Bostadsaktiebolaget Dombron till Rikshem AB.

2012

Maj – Bolaget blev ett publikt aktiebolag.

Juni – Bolaget lanserade ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp på 2 mdkr.

2013

Januari – Bolaget utökade ramen på företagscertifikatprogrammet till 3 mdkr.

Mars – Bolaget erhöll kreditbetyget A- från Standard & Poor's.

Mars – Bolaget utökade ramen på företagscertifikatprogrammet ytterligare till totalt 6,5 mdkr

Maj – Bolaget emitterade en icke säkerställd onoterad obligation.

Augusti – Bolaget emitterade en andra icke säkerställd onoterad obligation.

November – Bolaget emitterade en tredje icke säkerställd onoterad obligation.

2014

Februari – Bolaget emitterade sin första obligation under MTN-programmet.

Maj – Bolaget emitterade sin första gröna obligation under MTN-programmet.

Oktober – Bolaget beslöt att utöka ramen på företagscertifikatprogrammet till 8,5 mdkr och ramen på MTN-programmet till 10 mdkr.

2015

April – Bolaget löste det konvertibla förlagslån som upptogs från vissa nyckelpersoner 2011.

Juni – Bolaget återbetalade samtliga aktieägarlån. Återbetalningen finansierades med aktieägartillskott.

December – Styrelsen för Rikshem beslutade att skilja vVD från sin tjänst på Rikshem.

December – Bolaget utökade ramen på MTN-programmet till 15 mdkr.

2016

Februari – Bolaget beslöt att utöka ramen på företagscertifikatprogrammet till 10 mdkr.

Mars – Rikshems ägare utökade och förlängde sina back-up åtaganden mot Bolaget.

Mars – Styrelsen entledigade VD Jan-Erik Höjvall och utsåg Sven-Göran Svensson till tillförordnad VD.

Mars – Vid årsstämman valdes Svante Johansson till styrelseordförande efter Mats Mared.

Juni – Bolaget emitterade sin första obligation på den norska kapitalmarknaden.

Augusti – Sophia Mattsson-Linnala utsågs till ny VD.

September – Vid extra bolagsstämma valdes Bo Magnusson till ny styrelseordförande.

November – Sophia Mattsson-Linnala tillträder som VD.

2017

Mars – Vid årsstämman valdes Per Uhlén till ny ledamot av styrelsen och Ulrika Malmberg Livijn lämnade styrelsen.

Mars – Vid årsstämman antogs ägardirektiv.

Juni – Bolaget emitterade sin första euro-obligation under EMTN-programmet.

2018

Mars – Vid årsstämman valdes Pernilla Arnrud Melin till ny ledamot av styrelsen och Ebba Hammarström lämnade styrelsen.

Bolagets verksamhet och affärsidé

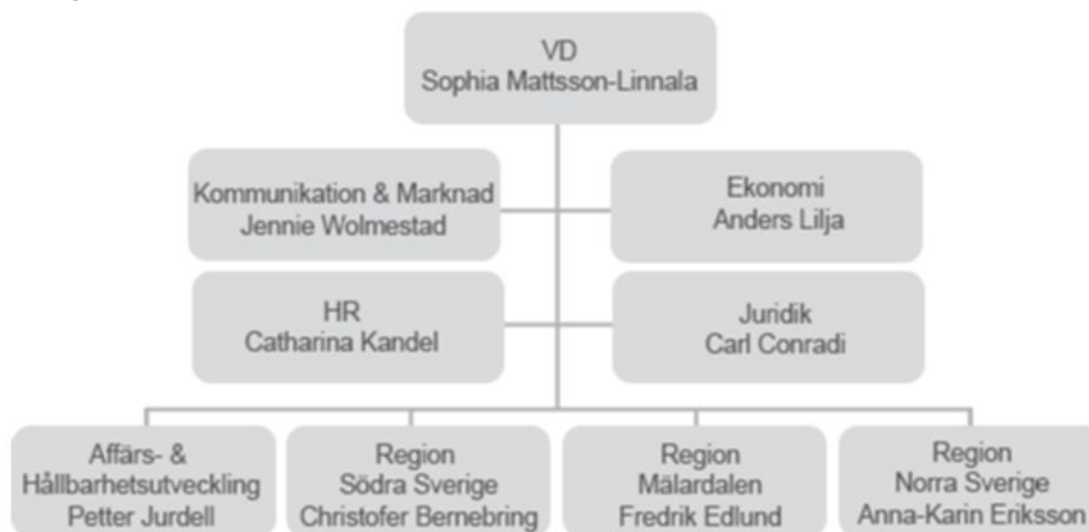
Bolagets vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället. Bolaget avser uppnå detta genom att kombinera affärsmässighet med samhällsengagemang. Affärsidén är att långsiktigt och hållbart äga, utveckla och förvalta bostads- och samhällsfastigheter.

Bolagets primära verksamhet är att äga, utveckla och förvalta bostads- och samhällsfastigheter. Med samhällsfastigheter avses fastigheter för boende och skolor där verksamheten finansieras genom offentlig sektor. Förvaltningen består dels i att effektivt och långsiktigt bedriva drift och underhåll av det egna fastighetsbeståndet, dels i att behålla en hög uthyrningsgrad. Detta arbete underlättas av att det på samtliga verksamhetsorter finns en stor efterfrågan på bostäder av den typ som Bolaget erbjuder. Bolaget har en mycket hög uthyrningsgrad i samhällsfastigheterna som nästan uteslutande är uthyrda till kommuner på längre hyreskontrakt.

Bolaget hade den 30 september 2018 fastigheter med ett totalt marknadsvärde på 44,3 mdkr, varav 71 % var bostäder och 29 % var samhällsfastigheter.

Organisation

Bolagets organisation:



Rikshems huvudkontorsfunktioner finns samlade i Stockholm och förvaltningsorganisationen är uppdelad i regioner, lokaliserade på olika orter i landet.

Rikshems ledning utgörs av VD, CFO, Kommunikationschef, Chefsjurist, Regionchef Mälardalen, Regionchef Södra Sverige, Regionchef Norra Sverige, Chef för Affärs- och hållbarhetsutveckling samt HR-chef.

Förvaltningsorganisationen är organiserad i regioner med ansvariga chefer för respektive område. Rikshems grundidé är att ha egen förvaltning med lokal närvaro. Den egna förvaltningen omfattar, på de flesta orter, även fastighetsskötsel.

I avdelningen för affärs- och hållbarhetsutveckling ingår transaktion, projekt- och fastighetsutveckling, hållbarhet samt digitalisering. Transaktionsavdelningen ansvarar för förvärv och försäljningar av fastigheter. För att säkerställa effektivitet och kunskapsöverföring genomförs affärstransaktioner till största delen av egen personal med bistånd från övriga delar av bolaget. Externa resurser kan anlitas för teknisk DD, skattefrågor och juridiska frågor. Projektutveckling ansvarar för genomförandet av större

ROT-renoveringar, om- och tillbyggnadsprojekt samt nyproduktion. Fastighetsutveckling arbetar i tidsspannet från förvärv av fastighet till lagakraftvunnen detaljplan. Hållbarhetsavdelningen ansvarar bland annat för löpande uppföljning av insatser inom energi och hållbarhet, samt utbildning och projektledning inom områdena.

Utöver löneadministration ansvarar HR-avdelningen för personalutveckling, bistår vid rekryteringar och andra HR-relaterade frågor.

Juridikavdelningen ansvarar för den juridiska delen av transaktioner och juridiska frågor i den löpande verksamheten, finansieringsavtal och tvister. Chefsjuristen är sekreterare i styrelsen.

Kommunikationsavdelningen ansvarar för extern och intern kommunikation, marknadsföring samt för varumärkesarbetet.

Ekonomiavdelningen ansvarar för ekonomisk rapportering, budget- och prognosarbete, redovisning, hyresadministration, fakturahantering, skattefrågor, controlling, finans samt inköp.

Förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan

Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 10 ledamöter. Styrelsen består vid dagen för detta Grundprospekt av sex ledamöter. Styrelsen och ledningen nås via Bolagets adress Vasagatan 52, 111 20 Stockholm samt på telefonnummer 010-70 99 200.

Styrelse

Ledamot	Övriga väsentliga uppdrag	Invald år
Bo Magnusson (ordförande)	- Styrelseordförande i SBAB Bank AB (publ), AB Sveriges säkerställda obligationer, Carnegie Holding AB, Carnegie Investmentbank AB och Rikshem Intressenter AB. - Styrelseledamot i KBC Bank N.V.	2016
Lena Boberg	- VD för ICA Fastigheter Holding AB. - Styrelseordförande i Secore Fastigheter AB. - Styrelseledamot i Ancore Fastigheter AB	2016
Liselotte Hjorth	- Styrelseordförande i White Intressenter AB och Eastnine AB (publ). - Styrelseledamot i Kungsleden Aktiebolag (publ), Hoist Finance AB (publ), Ativo Finans AB, Fastighetsbolaget Emilshus AB och BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany.	2016
Per-Gunnar Persson	- VD i Platzer Fastigheter Holding AB (publ). - Styrelseordförande i Svensk Tennis Göteborg. - Styrelseledamot i Provobis Invest AB. - Styrelsesuppleant Chalmers Studentbostäder.	2016
Pernilla Arnrud Melin	Ansvarig för fastighetsinvesteringar på AMF Pensionsförsäkring AB.	2018

	Styrelseledamot i AMF Fastigheter AB, Oslo Areal AS, Antilooppi Management Oy, Antilooppi GP OY och Mercada Oy.	
Per Uhlén	- VD i Aktinova Företagsutveckling AB. - Styrelseordförande i Gammadata Instrument Aktiebolag och Nessim Fair Support Aktiebolag. - Vice styrelseordförande i Diakonistiftelsen Samariterhemmet.	2017

Ledningsgrupp

Namn	Position	Sedan
Sophia Mattsson-Linnala	VD	2016
Catharina Kandel	HR-chef	2017
Anders Lilja	CFO	2018
Jennie Wolmestad	Kommunikationschef	2015
Carl Conradi	Chefsjurist	2016
Petter Jurdell	Affärs- och hållbarhetsutvecklingschef	2017
Anna-Karin Eriksson	Regionchef Norra Sverige	2017
Christofer Bernebring	Regionchef Södra Sverige	2017
Fredrik Edlund	Regionchef Mälardalen	2017

Intressekonflikter

Med undantag för vad som anges i det omedelbart efterföljande stycket har ingen av ovan nämnda personer som anges under avsnitten Styrelse och Ledning i detta Grundprospekt någon befintlig eller potentiell intressekonflikt vad gäller hans eller hennes åtaganden gentemot Bolaget och hans eller hennes privata intressen och/eller andra åtaganden.

Lena Boberg är verkställande direktör för ICA Fastigheter Holding AB samt styrelseordförande i Secore Fastigheter AB och styrelseledamot i Ancore Fastigheter AB. Liselotte Hjorth är styrelseordförande i White Intressenter AB och styrelseledamot i Kungsleden Aktiebolag (publ). Per-Gunnar Persson är verkställande direktör i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) samt styrelseledamot i Provobis Invest AB. Bo Magnusson har närstående som har visst ägarintresse, och är styrelseledamot respektive styrelsesuppleant, i Architector Fastigheter AB (org.nr 556838-0363). De nämnda bolagen bedriver verksamhet i samma bransch som Bolaget och situationer kan uppkomma där de nämnda bolagens intressen avviker från Bolagets intressen.

Kreditbetyg (Rating)

Bolaget fick i mars 2013 kreditbetyget A-, med stabila utsikter, av Standard & Poor's. I februari 2016 ändrades utsikten till negativ. I februari 2017 ändrades utsikten till stabil och kreditbetyget och dess utsikter bekräftades i februari 2018. Tabellen till höger visar på vilken plats i Standard & Poor's ratingskala som Bolaget placerar sig.

Standard & Poor's är etablerat inom EU sedan tiden innan 7 juni 2010 och har registrerats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1060/2009 av den 16 september 2009, ändrad genom förordning (EU) nr 513/2011 av den 11 maj 2011 om kreditvärderingsinstitut.

De tre största kreditbedömningsinstituten är Moody's, Standard & Poor's och Fitch. En närmare förklaring om innebörden i ett visst kreditvärdighetsbetyg kan erhållas från respektive instituts hemsida. Ett kreditvärdighetsbetyg utgör inte en rekommendation om att köpa, sälja eller inneha värdepapper. Det är vars och ens skyldighet att inhämta information om aktuell rating då den kan vara föremål för ändring.

AAA
AA+
AA
AA-
A+
A
A-
BBB+
BBB
BBB-
BB+
BB
BB-
B+
B
B-
CCC+
CCC
CCC-
D

Aktiekapital och aktieägare

Den 31 december 2017 uppgick aktiekapitalet till 99 727 900 kr. Aktiekapitalet är fördelat på 997 279 aktier. Bolaget ägs till 100 % av Rikshem Intressenter AB. Rikshem Intressenter AB är ett holdingbolag som ägs av AMF Pensionsförsäkring AB och Fjärde AP-fonden med 50 % av rösterna och aktiekapitalet vardera. Bolagsstyrningen i Bolaget utgår från svensk lagstiftning och Bolaget har även upprättat interna styrdokument och policys för att tillse att kontrollen över Bolaget inte missbrukas.

Legal information

Bolaget är moderbolag i Koncernen. En komplett förteckning över Bolagets dotterföretag per 31 december 2017 framgår av Rikshems årsredovisning för 2017 som är infogad genom hänvisning i detta Grundprospekt. Bolaget har elva dotterföretag per 30 september 2018. Bolaget bedriver huvuddelen av sin verksamhet genom helägda Koncernföretag och Bolaget äger endast en begränsad andel av Koncernens tillgångar (annat än aktier och andelar i sådana Koncernföretag) direkt. Bolaget är av den anledningen beroende av dessa företags förmåga att lämna lån och utdelningar till Bolaget.

Av Koncernens totala externa finansiering, som per den 30 september 2018 uppgick till cirka 26 mdkr, har 23,7 mdkr upplånats av Bolaget. Resterande externa finansiering (2,3 mdkr) har lånats upp av 10 olika koncernbolag. Cirka 2,3 mdkr av Bolagets upplåning är säkerställd och samtliga lån som är upptagna av koncernbolag är säkerställda. Bolaget är part i samtliga finansiella derivat som Koncernen är part till. Bolaget är också låntagare i samtliga backup-faciliteter som Koncernen innehar.

Som säkerhet för låneavtalen har Bolaget ställt pant i fastigheter, och i vissa fall pant i aktier och/eller utställt borgensåtaganden. I låneavtalen finns bestämmelser kring vilken räntetäckningsgrad, vilken soliditet samt vilken relation mellan total lånevolym och marknadsvärde på fastighetsportföljen som är en förutsättning för utlåningen.

ÖVRIG INFORMATION

Försäkran beträffande Grundprospektet

Rikshem AB (publ) (org. nr 556709-9667), med säte i Stockholm, Sverige, ansvarar för innehållet i Grundprospektet och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I den omfattning som följer av lag ansvarar även styrelsen i Bolaget för innehållet i detta Grundprospekt och har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Emissionsinstitutet har inte verifierat innehållet i Grundprospektet och ansvarar därmed inte för dess innehåll.

Historisk finansiell information

Bolagets koncernredovisning och årsredovisning för de två senaste räkenskapsåren samt delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2018 är införlivade i detta Grundprospekt genom hänvisning (se vidare nedan under avsnittet "*Handlingar som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning*"). De införlivade handlingarna ska läsas som en del av detta Grundprospekt. Samtliga rapporter finns att tillgå på Bolagets hemsida www.rikshem.se och är upprättade i enlighet med IFRS.

Revisionsberättelserna för 2016 och 2017 finns intagna i årsredovisningen för respektive år. Revisionsberättelserna följer standardutformningen och innehåller inga anmärkningar. Utöver revisionen av Bolagets årsredovisningar har Bolagets revisorer inte granskat några andra delar av detta Grundprospekt.

Publicerad delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2018 tillsammans med Koncernens årsredovisningar för 2016 och 2017 ger en komplett bild över Koncernens tillgångar, skulder och finansiella ställning. Koncernens resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys för perioden 1 januari – 30 september 2017 samt 1 januari – 30 september 2018, återfinns i koncernens delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2018. Koncernens resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys för 2016 och 2017, återfinns i koncernens årsredovisning för 2017.

De delar i ovan angivna dokument som inte har införlivats genom hänvisning finns antingen återgivna i detta Grundprospekt eller saknar enligt gällande prospektförordning relevans för upprättande av ett grundprospekt.

1 januari 2018 trädde IFRS 15 (*Intäkter från avtal med kunder*) ikraft. Bolaget anser att bolagets intäkter utgörs av hyresintäkter och omfattas av IAS 17 Leasing, varför IFRS 15 inte fått någon påverkan på Bolagets resultat och balansräkning. Även standarden IFRS 9 (*Finansiella instrument*) trädde ikraft den 1 januari 2018. Standarden innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, ny modell för kreditreserveringar samt förändringar i principer för säkringsredovisning. Från och med 1 januari 2018 tillämpas IFRS 9 utan undantag även i moderbolaget vilket betyder att samtliga derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Tidigare har moderbolaget tillämpat anskaffningsvärdemetoden i enlighet med årsredovisningslagen för redovisningen av räntederivat och kombinerade ränte- och valutaderivat enligt undantagsregeln i RFR2 Redovisning för juridiska personer från Rådet för finansiell rapportering. Ändringen av tillämpad redovisningsprincip innebär att jämförelseperioderna för moderbolaget har räknats om. IFRS 16 Leasing ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal med tillhörande tolkningsuttalanden. Den nya standarden innebär att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal i balansräkningen, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser mindre belopp. I resultaträkningen redovisas avskrivning och räntekostnad. Sammanfattningsvis är Bolagets bedömning att samtliga ovannämnda nya och ändrade standarder samt relevanta tolkningsuttalanden, för närvarande, inte påverkar Bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Revision och granskning av den historiska finansiella informationen

Den finansiella informationen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 och 2017 har reviderats av Bolagets revisor Ernst & Young AB, med huvudansvarig revisor Magnus Fredmer, auktoriserad revisor och medlem i FAR. Ernst & Young har adress Box 7850, 103 99 Stockholm. Revisionen av

årsredovisningarna har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige och revisionsberättelserna har lämnats utan anmärkning. Vid årsstämman 28 mars 2018 utsågs Ernst & Young AB till Bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma, med huvudansvarig revisor Mikael Ikonen, auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Åldern på den senaste finansiella informationen

Den senaste finansiella informationen är hämtad från årsredovisningen för 2017, vilken publicerades den 29 mars 2018 samt delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2018, vilken publicerades den 12 november 2018.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Det föreligger inga rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden och ärenden som Bolaget är medvetet om kan uppkomma) under de senaste 12 månaderna, som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Väsentliga förändringar sedan den 30 september 2018

Inga väsentliga händelser avseende koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden har inträffat efter delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2018 som i betydande grad skulle kunna påverka marknads uppfattning om Bolaget.

Väsentliga tendenser sedan 31 december 2017

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Bolagets långsiktiga framtidsutsikter sedan 31 december 2017.

Övriga händelser som nyligen inträffat och som har en väsentlig påverkan på bedömningen av Bolagets solvens

Inga händelser, som är specifika för Bolaget, har nyligen inträffat i den utsträckning de har en väsentlig inverkan på bedömningen av Bolagets solvens.

Väsentliga avtal

Bolaget och AMF Pensionsförsäkring AB har tecknat ett kreditfacilitetsavtal vilket möjliggör för Bolaget att på kort varsel låna upp till 5 mdkr på 364-dagars löptid. Fjärde AP-fonden har i förhållande till Bolaget ställt ut ett åtagande om att på kort varsel teckna sig för upp till 5 mdkr av Bolagets företagscertifikat med maximalt 364-dagars löptid. Kreditfaciliteten och åtagandet förfaller 28 februari 2020.

Jurisdiktion

Bolaget står under svensk jurisdiktion. Om Bolaget agerar utanför Sveriges gränser styrs den aktuella handlingen och Bolagets verksamhet även av de lagar och riktlinjer som råder i det aktuella landet.

Handlingar som införlivats i Grundprospektet genom hänvisning

Nedanstående handlingar som tidigare offentliggjorts, granskats av revisorer samt ingivits till Finansinspektionen ska, i sin helhet, läsas som en del av detta Grundprospekt.

Årsredovisning för 2016

(<https://www.rikshem.se/media/1726/%C3%A5rsredovisning-2016.pdf>)

med hänvisning till den reviderade konsoliderade finansiella informationen och revisionsberättelsen på sidorna:

- 6 (Koncernens rapport över totalresultat);
- 7 (Koncernens rapport över finansiell ställning);
- 8 (Koncernens rapport över förändring i eget kapital);
- 9 (Koncernens rapport över kassaflödet);
- 14-38 (Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer); och
- 42-44 (Revisionsberättelsen).

Årsredovisning för 2017

(<https://www.rikshem.se/media/2467/rikshem-ab-publ-ars-och-hallbarhetsredovisning-2017-for-webben.pdf>)

med hänvisning till den reviderade konsoliderade finansiella informationen och revisionsberättelsen på sidorna:

- 60 (Koncernens rapport över totalresultat);
- 61 (Koncernens rapport över finansiell ställning);
- 62 (Koncernens rapport över förändring i eget kapital);
- 63 (Koncernens rapport över kassaflödet);
- 69-98 (Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer); och
- 99-102 (Revisionsberättelsen).

Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2018

(<https://www.rikshem.se/media/2631/rikshem-ab-publ-delarsrapport-jan-sept-2018.pdf>)

med hänvisning till den oreviderade konsoliderade finansiella informationen på sidorna:

- 15 (Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag);
- 16 (Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag);
- 17 (Koncernens rapport över förändring av eget kapital); och
- 18 (Koncernens rapport över kassaflöden).

Tidigare Allmänna och Slutliga Villkor

I syfte att underlätta utökningar av Lån utgivna under tidigare grundprospekt införlivas följande genom hänvisning:

- Allmänna Villkor av den 19 december 2014 och 19 december 2013; samt
- Mall för Slutliga Villkor,

som publicerats i Bolagets grundprospekt registrerat den 22 december 2016, 18 december 2015, 19 december 2014 och 8 januari 2014.

Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2016 och 2017 har reviderats av Bolagets revisor och revisionsberättelsen är fogad till respektive årsredovisning.

Handlingar som har införlivats genom hänvisning finns att tillgå på Bolagets webbplats www.rikshem.se och kan dessutom erhållas från Bolaget i pappersformat.

De delar i ovan angivna dokument som inte har införlivats genom hänvisning finns antingen återgivna i detta Grundprospekt eller saknar enligt gällande prospektförordning relevans för upprättande av ett grundprospekt.

Handlingar som är tillgänglig för inspektion

Kopior av följande handlingar kommer att finnas tillgängliga hos Bolaget, Vasagatan 52, 111 20 Stockholm, under Grundprospektets giltighetstid på vardagar under Bolagets ordinarie kontorstid:

- bolagsordning för Bolaget;
- Bolagets reviderade årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåren 2016 och 2017;
- Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2018;
- historisk finansiell information för Bolagets dotterbolag; samt
- detta Grundprospekt.

KONTAKTUPPGIFTER

EMITTENT Rikshem AB (publ) Vasagatan 52 111 20 Stockholm Tel: 010-70 99 200	LEDARBANK Handelsbanken Capital Markets Debt Capital Markets 106 70 Stockholm Tel: 08-701 10 00 Fax: 08-701 20 58
REVISOR Ernst & Young AB Box 7850 103 99 STOCKHOLM	CENTRALA VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE Euroclear Sweden AB Box 191 101 23 Stockholm Tel: 08-402 90 00 Verdipapirsentralen ASA Postboks 4 0051 Oslo Tel: +47 22 63 53 00

FÖR KÖP OCH FÖRSÄLJNING KONTAKTA:

Handelsbanken Blasieholmstorg 11, 106 70 Stockholm Handelsbanken Capital Markets: Handelsbankens Penningmarknadsbord Stockholm: Göteborg: Malmö: Gävle: Linköping: Regionbanken Stockholm: Umeå:	(www.handelsbanken.se) 08-463 46 09 08-463 46 50 031-743 32 10 040-24 39 50 026-17 20 80 013-28 91 60 08-701 28 80 090-15 45 80
Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial Box 7523, Norrmalmstorg 1, 103 92 Stockholm Stockholm:	(www.danskebank.se) 08-568 805 77
DNB DNB Bank ASA, filial Sverige Regeringsgatan 59, 105 88 Stockholm DNB Markets:	(www.dnb.se) 08-473 48 50
Nordea Markets Smålandsgatan 17, 105 71 Stockholm Capital Markets:	(www.nordea.se) +46 10-1569361
Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47 DK-1780 Copenhagen V Attn: Debt Capital Markets dcm.legal@nykredit.dk	(www.nykredit.dk) +45 44 55 11 28

SEB*(www.seb.se)*

Kungsträdgårdsgatan 8, 106 40 Stockholm

Capital Markets:

08-506 232 19

08-506 232 20

08-506 232 21

Swedbank*(www.swedbank.se)*

Large Corporates & Institutions

105 34 Stockholm

MTN-Desk:

08-700 99 85

Penningmarknadsbord

08-700 99 00

*Vasagatan 52, 11 20 Stockholm**www.rikshem.se*