

Detta tilläggsprospekt är godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 29 april 2026.



Tillägg till grundprospekt avseende LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ):s MTN-program

Detta tilläggsprospekt (FI Dnr 26-12825) ("Tilläggsprospektet") utgör ett tillägg till, och ska läsas tillsammans med, grundprospektet för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ):s ("Svenska Handelsfastigheter") MTN-program daterat den 5 september 2025 (FI Dnr 25-20866) ("Grundprospektet") samt övriga framtida tillägg till Grundprospektet. Tilläggsprospektet har upprättats i enlighet med artikel 23 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 och har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 29 april 2026. Definierade termer som används i Tilläggsprospektet ska ha den innebörd som anges i Grundprospektet. Om Tilläggsprospektet inte är förenligt med Grundprospektet eller införlivade handlingar i Grundprospektet, ska Tilläggsprospektet äga företräde. Tilläggsprospektet offentliggjordes den 29 april 2026 och finns tillgängligt på Bolagets hemsida, <https://handelsfastigheter.se/nyheter/> (utöver de införlivade handlingarna utgör informationen på hemsidan inte en del av Tilläggsprospektet eller Grundprospektet och har därmed inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen).

Vid tidpunkten för offentliggörandet av detta tillägg föreligger inga utestående erbjudanden och någon rätt till återkallelse föreligger således inte.

Ändringar till Grundprospektet

Med anledning av att Svenska Handelsbanken AB (publ) har tillkommit som emissionsinstitut under MTN-programmet ska emissionsinstitutslistan i avsnittet "Översikt" i Grundprospektet på s. 11 ersättas i sin helhet med följande text:

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

Texten under rubriken "Emissionsinstitut" på framsidan av Grundprospektet på s. 1 ska kompletteras genom att Svenska Handelsbanken AB läggs till i emissionsinstitutsuppräknningen.

Texten under rubriken "Adresser" i Grundprospektet på s. 48 ska kompletteras genom att Svenska Handelsbanken AB läggs till som emissionsinstitut med motsvarande adressuppgifter i samma format som övriga emissionsinstitut.

Texten under avsnittet ”Gröna obligationer” på s. 2-3, inklusive underavsnittet ”Gröna Ramverket 2023” ska ersättas i sin helhet med följande text:

*Bolaget har etablerat ett ramverk för gröna obligationer (”**Gröna Ramverket**”). Det Gröna Ramverket ger Svenska Handelsfastigheter möjligheten att emittera gröna obligationer, bland annat innebärandes att emissionslikviden enbart används för finansiering av de projekt och tillgångar som omfattas av det Gröna Ramverket. Det Gröna Ramverket har utvecklats i linje med International Capital Market Associations (”**ICMA**”) Green Bond Principles och kan från tid till annan komma att uppdateras. Bolagets vid var tid gällande Gröna Ramverk ska tillämpas för samtliga utestående lån som emitterats som gröna obligationer, om inte annat anges i de Slutliga Villkoren för sådant Lån. Bolaget förbinder sig att ha det Gröna Ramverket så länge det finns utestående gröna obligationer. Det Gröna Ramverket finns tillgängligt på Bolagets hemsida under fliken IR & Nyheter, <https://handelsfastigheter.se/nyheter/>.*

Gröna Ramverket 2026

*Bolaget har antagit och publicerat ett grönt ramverk daterat den 29 april 2026 (”**Gröna Ramverket 2026**”). Det Gröna Ramverket 2026 kan komma att vara tillämpligt för gröna obligationer som emitteras under detta Grundprospekt.*

Det Gröna Ramverket 2026 har utvecklats i linje med ICMA:s Green Bond Principles 2025 och har genomgått en oberoende utvärdering (en s.k. Second Party Opinion) av Moody’s, vilken finns tillgänglig på Bolagets hemsida. Det Gröna Ramverket 2026 innehåller följande fyra huvudkomponenter: (i) emissionslikvidens användning, (ii) process för utvärdering och urval av projekt, (iii) hantering av emissionslikvid och (iv) rapportering.

*Ett belopp motsvarande nettolikviden av de tillförda medlen ska användas för att finansiera och refinansiera stödberättigande tillgångar och projekt (”**Gröna Projekt**”). Huvuddelen av medlen förväntas användas för refinansiering av befintliga gröna byggnader och Bolaget kommer inte att finansiera driftkostnader med gröna obligationer utgivna under det Gröna Ramverket 2026.*

Enligt det Gröna Ramverket 2026 klassificeras stödberättigande tillgångar och projekt i följande kategorier: (i) Gröna byggnader (EU-taxonomin, kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139, bilaga I, avsnitt 7.1 och 7.7), avseende nybyggnation (uppförda efter 31 december 2020) med primärenergiprestanda minst 20 procent bättre än den specifika byggnadens nybyggnadskrav (med tillhörande GWP-beräkning samt provning av lufttäthet och termisk integritet för byggnader >5 000 m²) samt förvärv och innehav av befintliga byggnader (uppförda före 1 januari 2021) med energideklarationsklass A eller inom topp 15 procent av det nationella eller regionala byggnadsbeståndet¹, inklusive klimatrisk-screening enligt EU-taxonomin; (ii) Renovering av befintliga byggnader (EU-taxonomin, delegerad förordning (EU) 2021/2139, bilaga I, avsnitt 7.2), avseende projekt som förbättrar primärenergiprestandan med minst 30 procent, styrkt genom energideklaration; och (iii) Förnybar energi (EU-taxonomin, delegerad förordning (EU) 2021/2139, bilaga I, avsnitt 7.6), avseende investeringar i solkraftsanläggningar och utsläppsfria geotermiska energilösningar.

*Processen för utvärdering och urval av Gröna Projekt hanteras av Bolagets Green Bond Committee (”**GBC**”), vars uppgift är att säkerställa att nettolikviden används i enlighet med det Gröna Ramverket 2026. GBC består av Bolagets CEO, CFO, Treasury Manager och Sustainability Controller. Varje ledamot har vetorätt mot varje tillgång eller projekt. GBC ska sammanträda minst en gång per år och anteckningar*

¹ Baserat på Fastighetsägarnas Analys, 2022.

avseende vilka projekt och tillgångar som bedömts stödberättigande enligt det Gröna Ramverket 2026 kommer att sparas.

Sustainability Controller utvärderar fastighetsportföljen och föreslår potentiella tillgångar och/eller projekt till GBC baserat på överensstämmelse med stödberättigandekriterierna i det Gröna Ramverket 2026. GBC verifierar därefter om respektive tillgång eller projekt uppfyller stödberättigandekriterierna och registrerar sådana tillgångar eller projekt i Green Asset Register ("**Registret**"). Tillgångar eller projekt som inte längre uppfyller stödberättigandekriterierna ska tas bort från Registret. Vid oenighet inom GBC har Sustainability Controller vetorätt i fråga om vilka tillgångar som ska tas bort från Registret.

Allokeringen av ett belopp motsvarande nettolikviden från gröna obligationer följs upp genom Registret. CFO ansvarar för att säkerställa att ett belopp motsvarande nettolikviden allokeras i enlighet med det Gröna Ramverket 2026. Nettolikviden hanteras på portföljnivå. Eventuella icke allokerade medel placeras i likviditetsreserven och får inte investeras i verksamheter relaterade till fossila bränslen (såsom aktier i bil-, olje- och gasbolag), potentiellt miljöskadlig resursutvinning (såsom sällsynta jordartsmetaller eller fossila bränslen), spel, vuxenunderhållning eller tobak.

I syfte att informera investerare och andra intressenter om de finansierade Gröna Projekten kommer Bolaget årligen att publicera en allokeringsrapport och en effektrapport på Bolagets hemsida, vilka kommer att bli föremål för extern granskning i form av limited assurance av Bolagets revisor.

Texten under avsnittet "Risker relaterade till gröna obligationer" på s. 9-10 i Grundprospektet ska ersättas i sin helhet med följande text:

Vad som utgör gröna obligationer avgörs med hänsyn till de kriterier som framgår av Bolagets vid var tid gällande Gröna Ramverk för gröna obligationer. Det finns en risk att gröna obligationer enligt dessa kriterier inte passar alla investerares krav eller investeringsmandat.

Det Gröna Ramverket för gröna obligationer kan komma att ändras under löptiden för ett visst Lån, vilket kan medföra att kriterierna för stödberättigade tillgångar och projekt skärps eller vidgas jämfört med vad som gällde vid emissionstillfället. Sådana förändringar kan påverka vilka tillgångar och projekt som är stödberättigade och kan innebära att tillgångar som tidigare kvalificerade sig inte längre gör det, eller att nya kategorier tillkommer, vilket kan påverka en investerares bedömning av obligationens gröna profil.

Det finns en risk att tillförda medel från gröna obligationer endast delvis eller inte alls kan användas i förväntad utsträckning eftersom Bolaget inte lyckats identifiera tillgångar eller genomföra projekt som uppfyller villkoren i det gällande Gröna Ramverket till följd av omständigheter utanför Bolagets kontroll. Det kan i sin tur leda till att nettolikviden från gröna obligationer endast delvis eller inte alls kan användas för att finansiera eller refinansiera kvalificerade tillgångar. Sådana omständigheter utanför Bolagets kontroll kan till exempel vara ändringar i regulatoriska krav, geopolitiska eller klimatrelaterade händelser.

En användning av det Gröna Ramverket för gröna obligationer innebär inte att lånet kan förutsättas vara en investering i en miljömässigt hållbar ekonomisk verksamhet i den mening som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852 ("**taxonomiförordningen**").

Ett eventuellt misslyckande av Bolaget att följa det Gröna Ramverket för gröna obligationer i relation till ett specifikt Lån ger inte fordringshavare rätt till återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation. Det medför bland annat en risk för att investeraren bryter mot interna regelverk och investeringsmandat.

Riskbedömning: Medel

Ingressen till avsnittet ”Allmänna villkor och mall för slutliga villkor” på s. 27 ska i sin helhet ersättas med följande text:

*Följande allmänna villkor (“**Allmänna Villkor**”) ska gälla för lån som LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) (org.nr 559009-2325) (“**Bolaget**”) emitterar på kapitalmarknaden under avtal som ingåtts den 10 september 2020 mellan Bolaget, Nordea Bank Abp och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, under avtal som ingåtts den 4 juni 2021 med Swedbank AB (publ)² samt under avtal som ingåtts den 29 April 2026 med Svenska Handelsbanken AB (publ)³ om MTN-program (“**MTN-program**”) genom att utge obligationer med varierande löptider, dock lägst ett år, s.k. Medium Term Notes. Det sammanlagda nominella beloppet av MTN som vid varje tid är utelöpande får ej överstiga ett rambelopp om fem miljarder (5 000 000 000)⁴ svenska kronor eller motvärdet därav i euro.*

Definitionen av ”Gröna Ramverket” i avsnittet 1.1 i Allmänna villkor och mall för slutliga villkor på s. 28 ska ersättas i sin helhet med följande text:

*”**Gröna Ramverket**” är Bolagets vid var tid gällande gröna ramverk som återfinns på Bolagets hemsida, <https://handelsfastigheter.se/nyheter/>, och som ger Bolaget möjlighet att emittera gröna obligationer, bland annat innebärandes att emissionslikviden enbart används för finansiering av de projekt och tillgångar som omfattas av det Gröna Ramverket.*

Ingressen till mallen för Slutliga Villkor (Bilaga 1) på s. 42 ska ändras så att datumlistan för Allmänna Villkor i första stycket ersätts med följande:

För Lånet ska gälla Allmänna Villkor av den [10 september 2020 / 17 september 2021 / 9 september 2022 / 8 september 2023 / 6 september 2024 / 5 september 2025 / 29 april 2026] för ovan nämnda MTN-program, samt jämte nedan angivna Slutliga Villkor.

Punkt 17 (Gröna obligationer) i mallen för Slutliga Villkor på s. 44 ska ersättas i sin helhet med följande text:

17. Gröna obligationer: [Tillämpligt/Ej tillämpligt] (Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf, om tillämpligt, specificera enligt nedan) [Bolagets vid var tid gällande Gröna Ramverk ska tillämpas för detta Lån i enlighet med definitionen i Allmänna Villkor. Brott mot denna punkt 17 (Gröna obligationer) utgör inte uppsägningsgrund enligt punkt 12.1 (b) i Allmänna Villkor] (i) Riskfaktorer: I enlighet med riskfaktorn ”Risker relaterade till gröna obligationer” i Grundprospektet.

Punkt 25 (Utgivande Institut) och punkt 26 (Administrerande Institut) i mallen för Slutliga Villkor på s. 46 ska ersättas i sin helhet med följande text:

25. Utgivande Institut: [Nordea Bank Abp]/[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial]/[Swedbank AB (publ)]/[Svenska Handelsbanken AB (publ)]/[●][Specificera]

26. Administrerande Institut: [Nordea Bank Abp]/[Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial]/[Swedbank AB (publ)]/[Svenska Handelsbanken AB (publ)]/[●][Specificera]

² Swedbank AB (publ) har, den 4 juni 2021, anslutit sig som emissionsinstitut

³ Svenska Handelsbanken AB (publ) har, den 29 april 2026, anslutit sig som emissionsinstitut.

⁴ Styrelsen beslutade den 3 juni 2021 att höja rambeloppet från 3 000 000 000 SEK till 5 000 000 000 SEK eller motvärdet därav i EUR.

Samtliga hänvisningar till "Refinitiv" i Grundprospektet ska ersättas enligt följande:

Den första förekomsten av "Refinitivs sida" i Grundprospektet (i beskrivningen av STIBOR under rubriken "Räntebas för rörlig ränta" i avsnitt 1, s. 3) ska ersättas med "London Stock Exchange Groups ("LSEG") sida". Övriga förekomster av "Refinitivs sida" i Grundprospektet ska ersättas med "LSEG:s sida", nämligen: (i) i beskrivningen av EURIBOR under rubriken "Räntebas för rörlig ränta" i avsnitt 1, s. 4; (ii) i definitionen av EURIBOR i avsnitt 7, avsnitt 1.1, s. 27; (iii) i definitionen av STIBOR i avsnitt 7, avsnitt 1.1, s. 29; samt (iv) i avsnitt 7, avsnitt 1.2, s. 30.

Definitionen av "KPI" i avsnitt 1.1 i Allmänna Villkor på s. 29 ska utgå i sin helhet.