

HUFVUDSTADEN

Hufvudstaden AB (publ)

MTN-program

Ledarbank

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Emissionsinstitut

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Nordea Bank Abp

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Grundprospektet godkändes av Finansinspektionen den 4 september 2025. Grundprospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet under förutsättning att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Grundprospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter är inte tillämplig när Grundprospektet inte längre är giltigt.

VIKTIG INFORMATION

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") avser Hufvudstaden AB:s (publ) ("Bolaget" eller "Hufvudstaden") program för utgivning av obligationer i svenska kronor ("SEK") eller i euro ("EUR") med en löptid om lägst ett och högst femton år och ett nominellt belopp ("Nominellt Belopp") som inte får understiga EUR 100.000 (eller motsvarande belopp i SEK) ("MTN-programmet" respektive "MTN"). Grundprospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med artikel 20 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en Reglerad Marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Prospektet gäller i 12 månader från den dag som prospektet godkändes av Finansinspektionen. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga. Med "Lån" avses varje lån omfattande en eller flera MTN som Bolaget upptar under detta MTN-program. För Grundprospektet och erbjudanden enligt prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta Grundprospekt, erbjudanden och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Ord och uttryck som används i detta Grundprospekt har den innebörd som framgår av avsnittet Allmänna villkor ("Allmänna Villkor") och av avsnittet Mall för slutliga villkor om inte annat framgår av sammanhanget. Grundprospektet ska läsas tillsammans med de dokument som inkorporerats genom hänvisning, eventuella tillägg till Grundprospektet samt tillämpliga slutliga villkor vilka upprättas för ett visst Lån i enlighet med Mall för Slutliga Villkor ("Slutliga Villkor").

En investering i MTN är förenad med vissa risker (se avsnittet Riskfaktorer). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget och erbjudandet enligt detta Grundprospekt, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt nogta utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Grundprospekt samt eventuella tillägg till detta Grundprospekt. Ingen person har fått tillstånd att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Grundprospekt och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av detta Grundprospekt eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att informationen i detta Grundprospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av detta Grundprospekt eller att det inte har förekommit någon förändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag.

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

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

Bolaget har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande att förvärva MTN i några andra jurisdiktioner än Sverige. Inga MTN som omfattas av Grundprospektet får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA förutom i enlighet med ett undantag från registreringskraven i United States Securities Act från 1933. Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet får följaktligen inte distribueras i eller till något land eller någon jurisdiktion där distribution eller erbjudanden enligt detta Grundprospekt kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådant land respektive sådan jurisdiktion. Teckning och förvärfv av MTN i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av detta Grundprospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av MTN i andra länder än Sverige. Erbjudande av MTN riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet samt Slutliga Villkor får inte distribueras i något land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant land.

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.

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.

Om viss emission 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 Prospektförordningen.

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 som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i detta Grundprospekt gäller endast per dagen för Grundprospektets offentliggörande. Bolaget lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

INNEHÅLL

Beskrivning av MTN-programmet	4
Risikfaktorer	12
Allmänna Villkor	19
Mall för Slutliga Villkor	34
Beskrivning av Hufvudstaden.....	38
Styrelse, koncernledning och revisorer	43
Legala frågor och övrig information.....	45
Adresser	50

Beskrivning av MTN-programmet

ALLMÄNT

Hufvudstaden har etablerat MTN-programmet för att emittera MTN upp till ett totalt belopp om högst SEK 12.000.000.000 (eller motsvarande belopp i EUR) eller sådant annat belopp som Emissionsinstitutet och Bolaget överenskommer i enlighet med Allmänna Villkor. MTN kan emitteras med en löptid om lägst ett och högst femton år och vänder sig till investerare på den svenska kapitalmarknaden. MTN kan emitteras i SEK och EUR med fast ränta, rörlig ränta eller utan ränta (nollkupong). MTN får inte emitteras till lägre Nominellt Belopp än EUR 100.000 (eller motsvarande belopp i SEK).

Beslut att emittera MTN fattas av Hufvudstadens verkställande direktör (med rätt för honom att sätta annan i sitt ställe) med stöd av bemyndigande från Bolagets styrelse.

Hufvudstaden har utsett Svenska Handelsbanken AB (publ) till ledarbank ("**Ledarbanken**") och Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank Abp, och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) till emissionsinstitut ("**Emissionsinstitutet**"). Fler Emissionsinstitut kan komma att utses.

GRÖNA OBLIGATIONER

Bolaget får under detta MTN-program emittera gröna obligationer. Bolaget har upprättat ett s.k. Green Financing Framework daterat september 2024 ("**Grönt Ramverk**") på sin hemsida (www.hufvudstaden.se) som beskriver de särskilda villkor (de "**Gröna Villkoren**") som är tillämpliga vid emission av gröna obligationer. Det Gröna Ramverket har tagits fram i enlighet med huvudkomponenterna i principerna för gröna obligationer, "Green Bond Principles" i dess lydelse per juni 2021 med 2022 års bilaga ("**GBP**"), som utfärdats av International Capital Market Association ("**ICMA**"), och i enlighet med huvudkomponenterna i principerna för gröna lån, "Green Loan Principles" i dess lydelse per februari 2023 ("**GLP**"), som utfärdats av Loan Market Association ("**LMA**"), Asia Pacific Loan Market Association ("**APLMA**") och Loan Syndications and Trading Association ("**LSTA**"). Huvudkomponenterna i GBP och GLP består av (i) emissionslikvidens användning, (ii) process för utvärdering och val av projekt, (iii) förvaltning av emissionslikvid och (iv) rapportering. Obligationer som emitteras under Bolagets MTN-program och som uppfyller kraven enligt de Gröna Villkoren utgör en grön obligation ("**Grön Obligation**").

De Gröna Villkoren kan från tid till annan komma att uppdateras av Bolaget. De Gröna Villkor som var gällande på emissionsdagen för viss tranch kommer dock alltså att gälla för sådan tranch, oavsett ändringar i de Gröna Villkor som sker efter emissionsdagen. Sådana Gröna Villkor framgår av det Gröna Ramverket som var gällande på emissionsdagen och tidigare Gröna Ramverk återfinns på Bolagets hemsida.

Om Bolaget inte skulle uppfylla de Gröna Villkoren i förhållande till visst Lån innebär det vidare inte en uppsägningsgrund för Fordringshavare under Lånet, varför Fordringshavare i sådant fall inte heller har rätt till förtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse. För att de Gröna Villkoren ska gälla under ett lån ska det av Lånets Slutliga Villkor framgå att det är en Grön Obligation.

Emissionslikvidens användning

Ett belopp motsvarande nettolikviden från en Grön Obligation kommer uteslutande att användas av Bolaget för att helt eller delvis finansiera eller refinansiera investeringar och utgifter som främjar övergången till koldioxidsnåla, klimatresilianta och hållbara ekonomier. Sådana projekt ("**Gröna Projekt**") måste uppfylla de kategorier och kriterier som framgår nedan.

Både finansiering och refinansiering av projekt (utan åldersbegränsning) och driftskostnader (upp till 3 år bakåtblickande före startåret för en nyemitterad Grön Obligation). Bolaget är verksamt på den svenska marknaden, och ett belopp motsvarande nettolikviden från en Grön Obligation kommer därmed uteslutande att användas för att finansiera eller refinansiera Gröna Projekt i Sverige.

Beloppet motsvarande nettolikviden från en Grön Obligation kommer föras in och övervakas genom ett register ("**Grönt Register**"). Bolagets Treasury-avdelning kommer att övervaka varje förändring av det Gröna Registret och säkerställa att det totala beloppet riktat mot ett specifikt Grönt Projekt aldrig överstiger dess värde. Om ett Grönt Projekt inte längre kvalificeras eller om det underliggande projektet avyttras eller

förloras, kommer de medel som allokerats dit att återföras till det Gröna Registret. Det finns exkluderingskriterier för det Gröna Ramverket som anger att nettolikviderna inte direkt kommer att användas för fossilbaserad energiproduktion, atomenergi, forskning och/eller utveckling inom vapen och försvar, potentiellt miljömässigt negativ resursutvinning (såsom sällsynta jordartsmetaller eller fossila bränslen), spel- eller tobaksverksamhet. Medel kan också omfördelas till andra Gröna Projekt under löptiden för en Grön Obligation, såvida inte annat anges i lånedokumentationen. Nettolikviden från en Grön Obligation i avvaktan på allokering till Gröna Projekt kan komma att användas till investeringar i kortfristiga räntebärande värdepapper, såsom svenska statsskuldsväxlar eller svenska kommuncertifikat.

Gröna Projekt

En Grön Obligation emitterad under det Gröna Ramverket kommer uteslutande att användas av Bolaget för att helt eller delvis finansiera eller refinansiera investeringar och utgifter under följande projektkategorier: (i) Gröna Byggnader, (ii) Förnyelsebar energi, (iii) Hållbara transporter och (iv) Energieffektivisering.

Gröna Byggnader ska uppfylla följande kriterier: Nya byggnader som byggs efter den 31 december 2020 måste antingen uppfylla eller kommer att uppfylla följande kriterier vid färdigställandet för att vara berättigade:

- Ett primärt energibehov (PED) som är minst 20% lägre än det tröskelvärde som fastställts för nära nollenergi-byggnader (NZEB)-krav.
- En certifiering på designstadiet eller (ii) en certifiering efter byggnation eller (iii) en certifiering under användning i något av följande system för byggnadscertifiering med det definierade tröskelvärdet eller bättre: Miljöbyggnad "Silver", BREEAM-SE "Very Good", LEED "Gold".
- Provning av lufttätethet och termisk integritet.
- Screening av klimatrisk- och sårbarhetsanalys i enlighet med taxonomiförordningen (förordning EU 2020/852) ("**Taxonomiförordningen**").
- Genomföra en livscykelanalys av den globala uppvärmningspotentialen (GWP) i enlighet med Taxonomiförordningen. Byggnaden kommer också att bedömas i enlighet med nationell reglering om klimatdeklarationer för byggnader med tröskelvärde för byggnadens klimatpåverkan på 301 kg CO₂e/m² BTA.

Renovering av en befintlig byggnad måste uppfylla eller kommer att uppfylla följande kriterier för att vara berättigad:

- Renoveringen leder till en total minskning av primärt energibehov med minst 30 % eller uppfyller de tillämpliga kraven för större renoveringar.
- En miljöcertifiering av Miljöbyggnad/Miljöbyggnad iDrift "Silver", BREEAM/BREEAM IN-USE "Very Good", LEED "Gold", eller bättre.

Befintliga byggnader byggda före den 31 december 2020 måste uppfylla följande kriterier för att vara berättigade:

- Ha en energideklaration (EPC) som visar energiklass A eller är bland de 15% bästa i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet, eller
- För kulturbyggnader som är klassificerade som blå måste byggnaden ha en specifik energianvändning per kvadratmeter Atemp mindre än 90 kWh och (ii) 25 % lägre energianvändning än som krävs enligt den nationella byggnadsstandarden (BBR) vid tidpunkten för byggandet (om tillämpligt).
- Utöver energikriterierna måste byggnaden också ha någon av följande miljöcertifieringar: Miljöbyggnad/Miljöbyggnad iDrift "Silver", BREEAM-SE/BREEAM In-use "Very Good", LEED "Gold", eller bättre.
- Byggnaden måste också ha gjort en screening av klimatrisk- och sårbarhetsanalys i enlighet med Taxonomiförordningen.

Förnyelsebar energi ska uppfylla följande kriterier: Förnybar energiproduktion, såsom solkraftsanläggningar på plats och geoenergianläggningar på plats (mark- och ytsystem), samt relaterade infrastrukturinvesteringar t.ex. nätanslutningar, transformatorstationer eller nätverk.

Hållbara transporter ska uppfylla följande kriterier: Stödjande infrastruktur såsom laddningsstationer för elfordon, cykelgarage, gångvägar, cykelbanor eller andra investeringar som stödjer och främjar användningen av hållbara transportlösningar.

Energieffektivisering ska uppfylla följande kriterier: Energireoveringar som syftar till en lägre total energianvändning och ett förbättrat miljöavtryck. Detta kan inkludera installation av geotermisk uppvärmning/kylning, energieffektiv belysning, IT-teknik (övervakning, effektivitetshantering och fjärrstyrning), energieffektiva fönster eller ett uppgraderat ventilationssystem. Endast direkt associerade utgifter (t.ex. material, installation och arbete) är berättigade till finansiering. För att ett projekt ska vara stödberättigat kommer Bolaget att fastställa följande:

- a) Hög uppskattad energibesparing i det aktuella området (minst 20%).
- b) Minimera långsiktig negativ klimatpåverkan och potentiella reboundeffekter.
- c) Minimal negativ klimatpåverkan från den teknik som används.

Process för projektutvärdering och val

Gröna Projekt som potentiellt kvalificerar in under de Gröna Villkoren identifieras som en del i den löpande verksamheten. För att säkerställa transparens och ansvarstagande kring urvalet av Gröna Projekt har Bolaget inrättat en kommitté, Hufvudstaden Sustainability Council ("HSC"). HSC består av bl.a. Chef Ekonomi och Finans, hållbarhetschef och Chef Fastighetsutveckling. HSC ansvarar för att övervaka hållbarhetsarbetet på Bolaget samt utvärdera Gröna Projekts övergripande miljöpåverkan, vilket inkluderar livscykelperspektiv, potentiella reboundeffekter, hänsyn till resiliens, bedömning av miljömässiga och sociala risker samt efterlevnad av minst ett av EU:s miljömål. HSC ska säkerställa att Gröna Projekten följer tillämpliga nationella lagar och förordningar samt Hufvudstadens policys och riktlinjer. HSC ska även säkerställa att nettolikviden inte kommer att allokteras eller kopplas till de uteslutningskriterier som beskrivs i det Gröna Ramverket. Beslut att fördela nettolikvid kräver ett enhälligt beslut av HSC och ska dokumenteras.

Bolagets hållbarhetsavdelning kommer att hålla ett register över alla Gröna Projekt. Om ett Grönt Projekt upphör att uppfylla de kriterier för Gröna Projekt som anges i det Gröna Ramverket kommer det att exkluderas från registret. Registret kommer även att användas som ett verktyg för att bedöma om det finns ett nuvarande eller förväntat utrymme för ytterligare Grön Obligation.

Rapportering

För att investerare, långivare och andra intressenter ska kunna följa utvecklingen av de Gröna Projekt som finansieras med en Grön Obligation kommer en redovisning att göras tillgänglig på Bolagets hemsida (www.hufvudstaden.se) som ett fristående dokument och publiceras årligen så länge som det finns utestående Grön Obligation ("**Rapporteringen**"). Redovisningen kommer att inkludera en allokeringsrapport med information om allokeringen av nettolikviden för Grön Obligation. Allokeringsrapporten kommer att innehålla information på projektnivå, men när det finns sekretessavtal, konkurrensskäl eller en stor mängd av underliggande kvalificerande projekt som begränsar mängden detaljer som kan tillgängliggöras, kommer informationen istället att presenteras på en aggregerad nivå tillsammans med en förklaring varför information på projektnivå inte kan ges.

Extern granskning

Bolagets externa revisor, eller en av Bolaget utsedd liknande part med relevant kompetens och erfarenhet, kommer att undersöka och rapportera huruvida ett belopp motsvarande nettolikviden har allokats till de Gröna Projekt som Bolaget har kommunicerat i Rapporteringen. Deras slutsatser kommer att redovisat i ett undertecknat utlåtande, som kommer att publiceras på Bolagets hemsida (www.hufvudstaden.se).

Bolaget har erhållit ett andrapartsutlåtande från S&P Global Ratings som bekräftar att det Gröna Ramverket överensstämmer med ICMA GBP och LMA, APLMA och LSTA GLP. Utlåtandet har lämnats i enlighet med graderingen "Shades of Green" som sträcker sig mellan mörkgrön, mellangrön, ljusgrön, gul, orange och röd och syftar till att ge insyn till investerare som försöker förstå och agera på potentiell exponering för klimatrisker och klimatpåverkan. Gröna Ramverket har tilldelats omdömet "Medium Green". Yttrandet är daterat den 24 september 2024 och finns tillgängligt på Bolagets hemsida (www.hufvudstaden.se).

ALLMÄNNA OCH SLUTLIGA VILLKOR

MTN som ges ut under MTN-programmet lyder under de Allmänna Villkoren samt tillämpliga Slutliga Villkor. De Allmänna Villkoren är standardiserade och gäller för alla MTN som emitteras under MTN-programmet. Tillämpliga Slutliga Villkor tas fram för varje emission av MTN på basis av mallen för Slutliga Villkor (se avsnitt Mall för Slutliga Villkor). Tillämpliga Slutliga Villkor måste därför alltid läsas tillsammans med de Allmänna Villkoren. I vissa fall kommer de tillämpliga Slutliga Villkoren att bestämma huruvida en viss bestämmelse i de Allmänna Villkoren ska vara tillämplig för den emitterade serien MTN. Slutliga Villkor reglerar bland annat Lånedatum, räntemekanism, eventuell möjlighet för Bolaget till förtida återbetalning och Återbetalningsdag.

FORM FÖR MTN

MTN är en dematerialiserad ensidig skuldförbindelse som registreras enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Således utfärdas inga fysiska värdepapper och begäran om viss registreringsåtgärd ska riktas till Kontoförande Institut. MTN ansluts till Euroclear Sweden och tilldelas ett unikt ISIN (*International Securities Identification Number*).

STATUS FÖR MTN

Bolagets betalningsförpliktelser enligt MTN medför rätt till betalning för Fordringshavare åtminstone jämsides (*pari passu*) med Bolagets övriga betalningsförpliktelser som inte är efterställda eller säkerställda, förutom förpliktelser som enligt tvingande lag har bättre förmånsrätt.

PRISSÄTTNING AV MTN

Priset för MTN kan inte anges på förhand utan fastställs i samband med den faktiska emissionen utifrån rådande marknadsförhållanden. MTN kan emitteras till över- eller underkurs i förhållande till det tillämpliga Nominella Beloppet. Den eventuella ränta som bestäms för MTN är avhängig flera faktorer varav gällande placeringar med motsvarande löptid är en sådan faktor.

UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD

Ansökan om upptagande till handel på Reglerad Marknad av Lån kan komma att göras om så anges i tillämpliga Slutliga Villkor. För Lån som avses upptas till handel enligt tillämpliga Slutliga Villkor kommer Bolaget självt eller genom Administrerande Institut försorg ansöka om detta vid Nasdaq Stockholm eller annan Reglerad Marknad och vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen så länge Lånet är utelöpande, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler. Sådana Slutliga Villkor kommer även att offentliggöras på Hufvudstadens hemsida, www.hufvudstaden.se. Informationen på hemsidan ingår inte i detta Grundprospekt såvida informationen inte införlivats genom hänvisning.

CLEARING OCH AVVECKLING I VPC-SYSTEMET

MTN ansluts till Euroclear Swedens kontobaserade system ("VPC-Systemet"). Clearing och avveckling vid handel i MTN såväl som betalningar av ränta och återbetalning av Kapitalbelopp sker genom VPC-Systemet. Bolaget uppfyller sina betalningsförpliktelser under MTN genom att göra den relevanta betalningen till Euroclear Sweden som i sin tur distribuerar betalningen vidare till Fordringshavare.

FORDRINGSHAVARMÖTE

Emissionsinstitutet äger, och skall efter skriftlig begäran från Bolaget eller från Fordringshavare som på dagen för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp, kalla till fordringshavarmöte. Kallelsen skall minst 20 Bankdagar i förväg tillställas Bolaget och Fordringshavarna. Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare oavsett om de har varit närvarande vid, och oberoende av om och hur de har röstat på mötet. Fordringshavarmötet är beslutfört om Fordringshavare representerande minst en femtedel av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet. I följande slag av ärenden erfordras dock att Fordringshavare representerande minst hälften av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet: (a) godkännande av överenskommelse med Bolaget eller annan om ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av lånebeloppet, ändring av föreskriven valuta för Lånet (om ej detta följer av lag) samt ändring av Ränteförfallodag eller annat räntevillkor; (b) godkännande av gäldenärsbyte; samt (c) godkännande av ändring av bestämmelserna om Fordringshavarmöte. Extraordinärt Beslut är giltigt endast om det har biträttats av minst nio tiondelar av de avgivna rösterna. För samtliga övriga beslut gäller den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna.

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 på Allmänna Villkor och Slutliga Villkor. Tvist rörande lånevillkoren ska avgöras vid svensk domstol och Stockholms tingsrätt som första instans.

KREDITVÄRDERING (RATING)

Hufvudstaden har vid datumet för detta Grundprospekt ingen rating från något kreditvärderingsinstitut.

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 STIBOR och EURIBOR eller någon referensränta som ersätter STIBOR eller EURIBOR i enlighet med avsnitt 11 (*Byte av Räntebas*) i Allmänna Villkor. På dagen för detta Grundprospekt tillhandahålls (i) STIBOR av Swedish Financial Benchmark Facility AB ("**SFBF**") och (ii) EURIBOR av European Money Markets Institute. Per dagen för detta Grundprospekt är administratörerna av såväl EURIBOR som STIBOR inkluderade i det register över administratörer och referensvärden som tillhandahålls av Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten ("**ESMA**") i enlighet med artikel 36 i Europaparlamentets och Rådets Förordning (EU) 2016/1011 ("**Benchmarkförordningen**").

Nedan följer en beskrivning av vanliga konstruktioner och termer som förekommer vid utgivande av Lån under MTN-programmet. Konstruktionen av varje Lån framgår av tillämpliga Slutliga Villkor som ska läsas tillsammans med de Allmänna Villkoren.

Räntekonstruktioner

Fast ränta

Om inte annat framgår av tillämpliga Slutliga Villkor löper ett Lån med fast ränta med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatumet till och med Återbetalningsdagen. Räntan erläggs i efterskott på respektive Ränteförfallodag och beräknas på 360/360-dagarsbasis för MTN i SEK och faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar (act/act) för MTN i EUR.

Rörlig ränta – FRN (Floating Rate Notes)

Räntesatsen för ett Lån med rörlig ränta består av en Räntebas och en Räntebasmarginal och löper med ränta från Lånedatumet till och med Återbetalningsdagen. Räntesatsen för varje Ränteperiod beräknas av Utgivande Institut (eller i förekommande fall, Administrerande Institut) på respektive Räntebestämningsdag.

Räntan erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360 för MTN i SEK och MTN i EUR.

Räntebasen för MTN i SEK är STIBOR och Räntebasen för MTN i EUR är EURIBOR, eller någon referensränta som ersätter STIBOR eller EURIBOR i enlighet med avsnitt 11 (*Byte av Räntebas*) i Allmänna Villkor.

"**STIBOR**" definieras som: den räntesats som (1) kl 11.00 aktuell dag publiceras på Refinitivs sida "SIOR" (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 i SEK för aktuell period 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 i SEK för aktuell period på interbankmarknaden i Stockholm.

”**EURIBOR**” definieras som: den räntesats som (1) kl. 11.00 aktuell dag publiceras av informationssystemet Refinitivs 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 för aktuell period eller - om endast en eller ingen sådan kvotering ges - (b) Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Instituts) bedömning av den ränta som svenska affärsbanker erbjuder för aktuell periods utlåning av aktuellt belopp på interbankmarknaden i Europa.

Nollkupong

Lån med nollkupong löper utan kupongränta. Räntan motsvarar skillnaden mellan priset per MTN och beloppet till vilket MTN ska återbetalas på den slutliga Återbetalningsdagen.

Dagberäkning

För Lån under MTN-programmet kan följande konventioner för dagberäkning av ränta användas.

30/360 eller 360/360-dagarsbasis	Året består av 360 dagar som fördelas på tolv månader om vardera 30 dagar.
Faktiskt antal dagar/360 eller act/360	Det faktiska antalet dagar i Ränteperioden delat med 360.
Faktiskt antal dagar/faktiskt antal dagar eller act/act	Det faktiska antalet dagar i Ränteperioden delas med 365, eller om någon del av ränteperioden infaller under ett skottår, summan av (a) det faktiska antalet dagar i den delen av Ränteperioden som infaller under ett skottår delat med 366 och (b) det faktiska antalet dagar i den Ränteperiod som infaller under skottåret.
Interpolering	Bestämning av ränta inom två kända variabler enligt vad som anges i Slutliga Villkor.

Återbetalning av Kapitalbelopp och betalning av ränta

Lån förfaller till betalning med dess Kapitalbelopp på den relevanta Återbetalningsdagen. Eventuell Ränta erläggs på aktuella 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) Lån med fast ränta på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först följande Bankdag; ränta utgår härvid dock endast till och med förfallodagen; (b) Lån med rörlig ränta på dag som inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen istället skall anses vara föregående Bankdag.

Fordringshavares rätt till förtida inlösen

Fordringshavare har rätt till förtida inlösen av MTN om Bolagets aktier av såväl serie A som serie C (samt samtliga eventuella andra aktieslag) upphör att vara noterade på en Reglerad Marknad och Belåningsgraden därefter vid något tillfälle är högre än 50 procent (”**Inlösenhändelse**”). Bolaget skall omedelbart meddela Fordringshavare om en Inlösenhändelse. Vid en Inlösenhändelse skall Bolaget, om Fordringshavare så begär, återbetala MTN till Nominellt Belopp (eller om Lånet löper utan ränta, det belopp som följer av en beräkning enligt punkt 10.4 i Allmänna Villkor) jämte upplupen ränta till och med Lösendagen till Fordringshavare på Lösendagen. Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av förtida inlösen av MTN skall tillställas Bolaget senast 30 dagar före Lösendagen.

Med ”**Belåningsgrad**” avses förhållandet mellan Koncernens Nettoskuld och Fastigheternas Redovisade Värde. Med Nettoskuld avses, vid var tid, Koncernens räntebärande skulder minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank, på konsoliderad basis. Med ”**Fastigheternas Redovisade Värde**” avses värdet av Koncernens samtliga fastigheter, baserat på senast offentliggjorda delårsrapport och beräknat i enlighet med IFRS. Om någon fastighet förvärvats efter utgången av den senaste rapporteringsperioden skall fastighetens anskaffningskostnad läggas till grund för beräkningen. Om någon fastighet avyttrats efter utgången av den senaste rapporteringsperioden skall fastighetens värde exkluderas vid beräkningen av Fastigheternas Redovisade Värde. Med ”**Lösendag**” avses den dag som infaller 90 dagar efter en Inlösenhändelse, dock att om Lösendagen inte är en Bankdag skall som Lösendag anses närmast påföljande Bankdag.

Bolagets rätt till förtida inlösen

Om möjlighet för Bolaget till förtida inlösen specificerats i Slutliga Villkor kan Bolaget, i enlighet med vad som föreskrivs i Slutliga Villkor, tidigarelägga Återbetalningsdagen för del eller hela Kapitalbeloppet. Även om lösenbeloppet är högre än tillämpligt Nominellt Belopp för MTN kan lösenbeloppet understiga marknadsvärdet för MTN.

Uppsägning av lån

Emissionsinstitutet skall om så begärs skriftligt av Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp vid tidpunkten för sådan begäran eller om så beslutas vid Fordringshavarmöte, förklara Lånet jämte ränta förfallna till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Fordringshavarmötet beslutar, om:

- (a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet Kapital- eller räntebelopp avseende Lån, såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt och administrativt fel och inte varar längre än fem Bankdagar; eller
- (b) Bolaget i något annat avseende än som anges under punkt a) inte fullgör sina förpliktelser enligt dessa villkor - eller eljest handlar i strid mot dem – under förutsättning att Bolaget uppmanats att vidta rättelse och Bolaget inte inom 15 Bankdagar därefter vidtagit rättelse; eller
- (c) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag inte i rätt tid erlägger betalning avseende annat lån som upptagits av Bolaget respektive Koncernbolaget och lånet i fråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller - om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning - om betalningsdröjsmålet varat i minst 15 Bankdagar förutsatt att de sammanlagda nominella beloppen av de lån som berörs överstiger SEK TRETTIO MILJONER (30.000.000) eller motvärdet därav i annan valuta; eller
- (d) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag inte inom 30 Bankdagar efter den dag då Bolaget respektive Koncernbolaget mottagit berättigat skriftligt krav infriar borgen eller garanti för annans lån eller betalningsförpliktelse rörande ansvarsförbindelse avseende annans lån förutsatt att de sammanlagda nominella beloppen av de lån eller betalningsförpliktelser som berörs överstiger SEK TRETTIO MILJONER (30.000.000) eller motvärdet därav i annan valuta; eller
- (e) anläggningstillgång med ett värde överstigande SEK TIO MILJONER (10.000.000) tillhörande Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag utmäts och sådan utmätning inte undanröjs inom 30 dagar från dagen för utmätningsbeslutet; eller
- (f) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag inställer sina betalningar; eller
- (g) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag ansöker eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande; eller
- (h) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag försätts i konkurs; eller
- (i) beslut fattas om att Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag skall träda i likvidation (med undantag för frivillig likvidation av Väsentligt Koncernbolag som inte sker på grund av att det egna kapitalet understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet eller insolvens); eller
- (j) Bolagets eller ett Väsentligt Koncernbolags styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget och/eller det Väsentliga Koncernbolaget skall uppgå i annat, nytt eller existerande bolag (beträffande

det Väsentliga Koncernbolaget – i bolag utanför Koncernen), såvida Emissionsinstitutens skriftliga medgivande härtill ej inhämtats (efter beslut på Fordringshavarmöte).

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

Lån får dock endast sägas upp till betalning i förtid till följd av omständighet som anges under punkterna (a) – (e) ovan och, avseende Väsentligt Koncernföretag avseende omständighet som anges under punkterna (f) – (j) ovan, för det fall det inträffade enligt Fordringshavarnas skäligen bedömning i väsentligt hänseende inverkar negativt på Fordringshavarnas intressen.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Hufvudstaden och Emissionsinstitutet kan, i egenskap av personuppgiftsansvariga, samla in och behandla personuppgifter. Behandlingen av personuppgifter baseras på Hufvudstadens och Emissionsinstitutens berättigade intressen 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 en rätt eller skyldighet att göra så enligt lag. I den mån Allmänna Villkor tillåter kan personuppgifter delas med tredje man (så som Euroclear Sweden) som kommer behandla personuppgifterna som personuppgiftsbiträde. Personuppgiftsägaren har generellt sett rätt att få information om vilka personuppgifter som Hufvudstaden och Emissionsinstitutet behandlar och kan skriftligen efterfråga sådan information hos Hufvudstaden eller något av Emissionsinstitutet 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 Hufvudstadens och Emissionsinstitutets behandling av personuppgifter kan erhållas på Hufvudstadens respektive Emissionsinstitutets hemsidor.

Riskfaktorer

Innan en investerare beslutar sig för att förvärva MTN emitterade av Hufvudstaden är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för den framtida utvecklingen för Bolaget och MTN. Nedan beskrivs de riskfaktorer som bedöms vara väsentliga för Bolaget. Det finns risker både vad avser omständigheter som är hänförliga till Bolaget eller branschen och risker förenade med MTN. Bolagets bedömning av väsentligheten för varje riskfaktor baseras på sannolikheten för deras inträffande och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Grundprospekt.

Riskfaktorerna presenteras i kategorier där de mest väsentliga riskfaktorerna i en kategori presenteras först under den kategorin. Efterföljande riskfaktorer i samma kategori rangordnas inte efter väsentlighet eller sannolikhet för inträffande. Då en riskfaktor kan kategoriseras i mer än en kategori visas en sådan riskfaktor endast en gång och i den mest lämpliga kategorin för en sådan riskfaktor.

RISKER HÄNFÖRLIGA TILL HUFVUDSTADEN

Marknads- och affärsrisker

Makroekonomiska och politiska risker

Hufvudstaden är verksamt inom fastighetsbranschen och per den 31 december 2024 ägde Bolaget 29 fastigheter fördelade på cirka 390 800 kvm. Fastighetsbranschen påverkas till stor del av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur, ränteläge, inflation, tillväxt samt den allmänna ekonomiska utvecklingen i de geografiska marknader där Koncernen bedriver sin huvudsakliga verksamhet, Stockholm och Göteborg. Den ekonomiska utvecklingen påverkar även sysselsättningen, vilket påverkar utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden och därmed också vakanser och hyresnivåer.

Hufvudstadens kommersiella fastigheter inrymmer främst kontor och butiker och Bolaget är således beroende av efterfrågan på lokaler från kommersiella kunder, vilket i sin tur är beroende av makroekonomiska faktorer. Butiker påverkas bland annat av hur konsumenternas köpkraft utvecklas och en svag ekonomi eller en försämring av de globala eller regionala ekonomiska villkoren skulle i slutändan kunna leda till minskad efterfrågan på lokaler. Dessutom resulterar den ökande E-handeln i förändrade konsumentbeteenden vilket kan påverka efterfrågan och betalningsförmågan för hyresgäster i butikslokaler. En negativ utveckling eller förändring av konsumenternas köpkraft som leder till minskad efterfrågan på lokaler riskerar att ha en negativ inverkan på Hufvudstadens lönsamhet. Till exempel skulle en förändring i vakansgraden med +/- 1 procentenhet per den 31 december 2024 ha haft en resultateffekt (exkl. värddeförändringar före skatt) om +/- 25 mnkr.

Förutom den allmänna ekonomiska utvecklingen i de geografiska marknader där Koncernen bedriver sin huvudsakliga verksamhet finns det osäkerheter kring det nuvarande politiska klimatet globalt. Ett sådant exempel är upptrappning av handelsrelaterade konflikter, exempelvis genom höjda tullar och tariffer. I tillägg har det geopolitiska säkerhetsläget kraftigt försämrats i och med Rysslands invasion av Ukraina och konflikten mellan Israel och Hamas med efterföljande osäkerhet i Mellanöstern, vilket har resulterat i negativa effekter på de finansiella marknaderna och den globala ekonomin. Viss oro finns även för störningar i leveranser och ökade priser, vilket kan komma att påverka Hufvudstadens verksamhet framöver, främst inom pågående och planerade projekt. Hufvudstadens verksamhet och lönsamhet påverkas även av politiska beslut, såsom förändringar i skattelagstiftningen. Även extraordinära händelser, så som utbrott av pandemier, kan ha en negativ påverkan på den globala ekonomin. Ett exempel på detta är COVID-19 pandemin som hade en negativ påverkan på den globala ekonomin. I vilken utsträckning makroekonomiska och politiska faktorer kan påverka Hufvudstaden är osäkert och utgör en risk för dess verksamhet.

Värddeförändringar i fastighetsbeståndet

Värdering av fastighetsbeståndet sker genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. När Hufvudstaden värderar sitt fastighetsbestånd används en variant av ortsprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastigheternas driftsnetto. Värdet på Koncernens fastighetsbestånd bedömdes per den 31 december 2024 uppgå till ca SEK 47,1 miljarder (jämfört med ca SEK 46,7 miljarder per den 31 december 2023).

Hufvudstaden baserar bedömningen av avkastningskraven på information om marknadens förrätningskrav på köp och försäljningar av fastigheter i likartade lägen. Om det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens område analyseras transaktioner i anslutande områden. Även oavslutade affärer ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Hänsyn tas även till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion.

Driftsnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling. Intäkterna reduceras för en bedömd långsiktig hyresvakansgrad. Vakansgraden baseras på fastighetsbeståndets verkliga utfall över en konjunkturcykel samt förväntad uthyrningssituation för den enskilda fastigheten. Det finns en risk att en negativ förändring av avkastningskraven och/eller driftsnettot leder till en nedgång i värdet för Hufvudstadens fastigheter vilket skulle ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Operativa risker

Hyresutvecklingen

Hyresnivån för lediga kontorslokaler påverkas snabbt vid en förstärkning eller försvagning av konjunkturen. En vikande tillväxt kan antas leda till minskad efterfrågan på lokaler och därmed ökande vakanser, samt lägre marknadshyror. Förutom en negativ resultatpåverkan kan det även leda till en minskning i värdet på den fastigheten där vakansen uppstår. Hyresnivån för uthyrda lokaler med avtalstider på tre år eller mer är bundna till konsumentprisindex och många avtal har även en minimiindexering. En minskning i konsumentprisindex kan leda till lägre hyresintäkter för Hufvudstaden. Hyresförändringar sker när avtalen omförhandlas. En lång genomsnittlig avtalstid är en fördel vid sjunkande marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. Alltför täta om- och avflyttningar medför stora kostnader för lokalanpassningar. Dessa kostnader kan inte alltid kompenseras av höjda hyror. Lägre hyresintäkter och högre kostnader för lokalanpassningar kan ha en negativ inverkan på Hufvudstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vid en avmattning av konjunkturen är risken för ökad vakansgrad större för Hufvudstadens kontorslokaler än för butikslokalerna. Hyresvakansgraden för Koncernen per den 31 december 2024 var 7,1 procent (jämfört med 8,8 procent per den 31 december 2023). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 5,0 procent per den 31 december 2024 (jämfört med 5,7 procent per den 31 december 2023).

Drift och underhåll

Hufvudstadens största driftkostnader utgörs av kostnader för el, bevakning, städning, fjärrvärme, fjärrkyla och renhållning. Kostnaden för el och fjärrvärme har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden vilket kan leda till ökade elkostnader för Hufvudstaden. Vid eventuella vakanser påverkas Hufvudstadens resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka vid uthyrning hade kunnat debiteras hyresgästen. Koncernens totala kostnader för underhåll samt drift och administration uppgick per den 31 december 2024 till cirka SEK 433 miljoner (jämfört med cirka SEK 430 miljoner året innan). Om drifts- och underhållskostnader ökar utan att Hufvudstaden kompenseras i motsvarande grad riskerar det att ha en negativ inverkan på Hufvudstadens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella risker och regelefterlevnad

Finansierings- och likviditetsrisk

Hufvudstadens verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning från de större nordiska kreditinstituten samt kapitalmarknaden. Koncernens totala upplåning uppgick per den 31 december 2024 till ca SEK 9,8 miljarder. Hufvudstadens största finansiella risk är att inte ha tillgång till finansiering vid en given tidpunkt. Hufvudstaden är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande finansiering när dess löptid upphör samt att kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis fastighetsförvärv. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Koncernen per den 31 december 2024 var 2,2 år (jämfört med 2,2 år året innan). Möjligheten till att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till finansiering och Hufvudstadens finansiella situation. Om tillgången till finansiering skulle begränsas under en längre tidsperiod skulle de allmänna finansieringskostnaderna öka till följd av ökad konkurrens bland låntagare. Detta skulle öka Hufvudstadens finansieringskostnad och därför få negativ inverkan på Hufvudstadens resultat.

Hufvudstaden är vidare beroende av tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Det kan förekomma avtalade betalningsåtaganden som räntebetalningar, låneomsättningar och projektutgifter såväl som oförutsedda betalningsåtaganden. Varje väsentlig oförmåga hos Hufvudstaden att förutse framtida brister på likviditet för täckande av större betalningsåtaganden eller förändringar i finansieringskällor skulle ha konsekvenser för Hufvudstadens förmåga att uppfylla sina betalningsåtaganden när de förfaller, vilket riskerar att resultera i att Fordringshavare inte kan betalas i tid.

Ränterisk

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på Koncernens finansiella intäkter och kostnader. Hufvudstadens finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, kassaflöde från löpande verksamhet, upplåning och lånelöften. Upplåningen, som typiskt sett är räntebärande, medför att Koncernen exponeras för en risk att nivån på marknadsräntor och tillämpliga marginaler ökar. Koncernens räntebärande nettoskuld var per den 31 december 2024 ca SEK 9,3 miljarder (jämfört med ca SEK 9 miljarder 2023). Per den 31 december 2024 var den genomsnittliga räntebindningstiden 2,2 år och den genomsnittliga effektiva räntan 2,9 procent. Under 2024 var Koncernens totala räntekostnader avseende upplåning SEK 287,0 miljoner. Höjda marknadsräntor som i betydande grad påverkar Hufvudstadens räntekostnader skulle ha en väsentlig negativ effekt på Hufvudstadens resultat och finansiella ställning.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för förlust om Hufvudstadens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker Hufvudstadens fordringar. Kreditrisk kan för Hufvudstaden främst hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden. Förluster relaterade till Hufvudstadens motparter uppstår främst om dessa försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Om ovan angivna kreditrisker förverkligas riskerar det att leda till kreditförluster för Bolaget. Under 2024 hade Koncernen kreditförluster uppgående till ca SEK 5,6 miljoner. En väsentlig ökning av Hufvudstadens kreditförluster skulle ha en negativ effekt på Hufvudstadens resultat.

Miljörisk

Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor andel av samhällets energianvändning och utsläpp, samt genererar mycket avfall. Fastigheter påverkar miljön i form av dess uppförande, löpande skötsel och den verksamhet som bedrivs i den. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller borde känt till föroreningen ansvarig för efterbehandlingen. Koncernen äger per datumet för detta prospekt totalt 29 fastigheter och arbetar aktivt med investeringar i redan ägda fastigheter. Koncernens totala investeringar i fastigheter och övriga anläggningstillgångar under 2024 var ca SEK 991,1 miljoner.

Risker relaterade till ändrad lagstiftning

Hufvudstadens verksamhet är reglerad av, och ska utövas i enlighet med flertalet EU-direktiv och förordningar, svenska lagar och förordningar samt det regelverk som följer av att Hufvudstaden är noterat på Nasdaq Stockholm. Det finns risker relaterade till tolkningen och tillämpningen av dessa lagar och regler. Om Hufvudstaden felaktigt tolkar eller tillämpar nya eller ändrade lagar och förordningar, exempelvis på grund av den ökande mängden och komplexiteten i lagstiftningen, skulle det kunna leda till ekonomiska sanktioner eller negativ publicitet, vilket utgör en risk för Hufvudstadens verksamhet och resultat.

Det finns även en risk att förändringar i lagstiftningen kan påverka Hufvudstadens verksamhet, exempelvis avseende hyres-, förvärvs- och miljörelaterad lagstiftning. Förändring av lagstiftning avseende bolagsskatt, fastighetsskatt och övriga skatter, exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, liksom övriga statliga och kommunala pålagor riskerar att negativt påverka förutsättningarna för Hufvudstadens verksamhet och resultat och utgör därför en risk för Hufvudstaden. Fastighetsskatten som är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde är helt avhängig av politiska beslut, såsom skattesats och fastställande av taxeringsvärde. Fastighetsskatten vidaredebiteras på hyresgästerna för uthyrda ytor, men skatten för vakanta ytor bär Hufvudstaden själva. Sådana kostnader kan ha en negativ inverkan på Hufvudstadens resultat.

Sedan 1 januari 2019 gäller nya ränteavdragsbegränsningsregler vilka har sitt ursprung i Rådets direktiv (EU) 2016/1164. Reglerna innebär en generell begränsning avseende avdragsrätt för negativa räntenetton till 30 % av skattemässigt EBITDA. Om Bolaget har ett negativt räntenetto och detta är väsentligt i förhållande till skattemässigt EBITDA kan Bolagets skattebelastning alltså öka, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till hantering av personuppgifter

Hufvudstaden samlar i sin verksamhet in och hanterar vissa personuppgifter från sina kunder. Denna information är föremål för dataskyddslagstiftning i Europa. Av särskild vikt är den Allmänna dataskyddsförordningen (Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 2016/679) ("GDPR") som trädde i kraft i maj 2018. Det innebär en ytterligare kostnad för Hufvudstaden att följa de regler som finns i GDPR och om Hufvudstaden inte följer regelverket kan det leda till höga vitesbelopp (upp till EUR 20,000,000 eller 4 procent av Bolagets globala årsomsättning) samt renommeskada, vilket skulle medföra en risk för negativ påverkan på Hufvudstaden verksamhet och resultat, och därmed också utgöra en risk för investerare i MTN.

RISKER RELATERADE TILL MTN

Kreditrisk

En investerare i MTN utgivna av Bolaget bär en kreditrisk gentemot Bolaget. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under MTN är därför beroende av Bolagets möjligheter att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen i Bolagets verksamhet och Bolagets fortsatta finansiella position. Om Bolagets finansiella ställning försämras är det troligt att kreditrisken förknippad med MTN kommer att öka eftersom det skulle vara en ökad risk att Bolaget inte kan uppfylla sina skyldigheter enligt sådana MTN. En ökad kreditrisk riskerar att ha en negativ effekt på värdet av MTN. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrad finansiell ställning kan leda till lägre kreditvärdighet, vilket kan påverka Bolagets förmåga att refinansiera MTN och annan befintlig skuld, vilket i sin tur kan påverka Bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Risker förenade med gröna obligationer

Bolaget kan komma att emittera Gröna Obligationer under detta MTN-Program. Vad som utgör gröna obligationer avgörs av de kriterier som framgår av de Gröna Villkoren, enligt dess lydelse på emissionsdagen för viss tranch. Det finns för nuvarande ingen tydlig definition för vad som utgör ett "grönt" eller liknande namngivet projekt. Det finns därmed 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 sådana MTN, då dessa kan förändras eller utvecklas över tid.

Vidare kan framtida utveckling eller legala krav avseende definitionen för "grönt", såsom ikraftträdandet av enhetliga klassificeringssystem avseende hållbarhet som antagits av Europeiska Unionen, medföra att de Gröna Projekten, såsom de beskrivs i det Gröna Ramverket, blir obsoleta. Detta kan leda till att nuvarande eller framtida investerares förväntningar eller krav avseende investeringskriterier eller riktlinjer, oavsett om dessa följer av tillämplig lag eller förordning eller av sådana investerares egna bolagsordningar, styrande regler eller investeringsmandat, inte kan uppfyllas. Som ett exempel trädde Taxonomiförordningen, ett gemensamt klassificeringssystem som syftar till att underlätta klassificeringen av hållbara investeringar, i kraft den 1 januari 2023. Taxonomiförordningen innebär striktare regler vid bedömning av gröna och hållbara finansiella produkter och aktiviteter. Det är osäkert hur Taxonomiförordningen kan komma att påverka utformningen av de Gröna Villkoren och klassificeringen av en Grön Obligation. Det finns en risk att klassificeringen av Lån utgivna som en Grön Obligation under de Gröna Villkoren, eller projekt identifierade som Gröna Projekt under det Gröna Ramverket, kommer att påverkas av Taxonomiförordningen och att Lån inte längre är kvalificerade att klassificeras som en hållbar tillgång i enlighet med Taxonomiförordningen.

I tillägg till Taxonomiförordningen offentliggjordes Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/2631 av den 22 november 2023 om europeiska gröna obligationer och frivilligt upplysningslämnande för obligationer som marknadsförs som miljömässigt hållbara och för hållbarhetslänkade obligationer ("EUGB-förordningen"). EUGB-förordningen började tillämpas den 21 december 2024 och medförde dels att en ny standard för utgivning av "European Green Bonds" infördes, dels att emittenter kan välja att

lämna ytterligare upplysningar i relation till obligationer som marknadsförs som miljömässigt hållbara och/eller hållbarhetslänkade obligationer.

Såväl det Gröna Ramverket som marknadspraxis kan vidare komma att utvecklas efter emissionsdagen för en viss tranch, vilket kan medföra förmånligare villkor för efterkommande emissioner eller förändrade krav för Bolaget. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter emissionsdagen för viss tranch kommer inte att påverka Fordringshavare i förhållande till sådan emission. För Gröna Obligationer som ges ut i flera trancher finns det vidare en risk att investerare på andrahandsmarknaden har svårt att urskilja vilken version av de Gröna Villkoren som deras Gröna Obligationer har emitterats under. Eftersom marknadsförutsättningarna för gröna instrument snabbt förändras finns det dessutom en risk att nuvarande eller framtida investerares förväntningar inte kommer att uppfyllas, vilket skulle kunna påverka handeln i Gröna Obligationer negativt.

Det finns även en risk att Bolaget misslyckas med att identifiera Gröna Projekt, och att utvalda Gröna Projekt inte uppnår eller uppfyller kraven i det Gröna Ramverket. Om Bolaget gör bedömningen att ett Grönt Projekt inte längre uppfyller kraven i det Gröna Ramverket kommer de medel som allokerats till ett Grönt Projekt att återföras till det Gröna Registret. Det kan finnas en tidsdiskrepans i denna process, vilket kan leda till att den utestående volymen av Gröna Obligationer överstiger Bolagets portfölj av Gröna Projekt. Om nettolikviden från Gröna Obligationer inte kan användas för att finansiera eller refinansiera Gröna Projekt som uppfyller de Gröna Villkoren riskerar detta att negativt påverka Bolagets anseende och kan strida mot investerares interna regler eller investeringsmandat.

Bolaget har inhämtat ett utlåtande från S&P Global Ratings som bekräftar att det Gröna Ramverket överensstämmer med ICMA GBP och LMA, APLMA och LSTA GLP. S&P Global Ratings ansvarar inte för hur det Gröna Ramverket implementeras eller följs upp av investerare, myndigheter (i förekommande fall) eller andra intressenter och ansvarar inte heller för utfallet av de Gröna Projekt som beskrivs i det Gröna Ramverket. Det finns en risk att lämpligheten eller tillförlitligheten av ett andrapartsutlåtande ifrågasätts (av emittenten, en investerare eller någon annan tredje part). Vidare är S&P Global Ratings, och andra leverantörer av andrapartsutlåtanden, för närvarande inte föremål för någon reglering eller tillsyn, och det finns en risk att sådana leverantörer i framtiden inte kommer att anses vara tillförlitliga eller objektiva.

Om Bolaget inte uppfyller de Gröna Villkoren i förhållande till viss emission eller att de Gröna Obligationerna inte efterlever de frivilliga standarder för gröna och/eller hållbara investeringar som följer av Taxonomiförordningen, och EUGB-förordningen innebär det inte att det föreligger en uppsägningsgrund för Fordringshavare under sådant Lån. Fordringshavare har i sådana fall därmed ingen rätt till förtida återbetalning eller återköp av ”gröna” MTN, eller annan typ av kompensation för bristande efterlevnad av de Gröna Villkoren, vilket skapar en risk för att värdet på sådan MTN minskar. Följaktligen finns det en risk för investerare i en Grön Obligation att Lånet upphör att klassificeras som en Grön Obligation vilket kan leda till intern bristande efterlevnad för investerare som kräver att Lånet klassificeras som en Grön Obligation.

MTN är strukturellt efterställda borgenärer till Koncernbolag

Bolaget är beroende av övriga Koncernbolag för att kunna erlagga betalningar under MTN. För att Bolaget ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det därför att Koncernbolag har möjlighet att ge lån eller lämna utdelning till Bolaget, vilket innebär att en konkurs, likvidation eller företagsrekonstruktion i ett Koncernbolag kan påverka Bolagets finansiella ställning negativt. Koncernbolagen är juridiskt fristående enheter som inte kommer gå i borgen för betalningsförpliktelser under MTN. Då Koncernbolagen kommer att ha skulder till andra borgenärer, som kan vara säkerställda, har Bolaget (i egenskap av direkt eller indirekt aktieägare i Koncernbolag) endast rätt till utbetalning av eventuella resterande medel om en konkurs i Koncernbolaget skulle inträffa.

Om Bolaget går i konkurs, kommer säkerställda borgenärer i Bolaget ha rätt till betalning ur säkerheterna innan Fordringshavarna. I händelse av antingen Hufvudstadens eller något av Koncernbolagens konkurs finns det således risk för att det inte finns tillräckligt med tillgångar för att ge investerare i MTN full betalning.

Bolaget får ställa säkerhet för annan skuld

Utöver Hufvudstadens MTN tillgodoses Bolagets finansieringsbehov via upplåning från de större nordiska bankerna och Bolaget har ingått facilitetsavtal med olika kreditgivare med en sammanlagd kreditvolym på SEK 6,0 miljarder. Bolaget har ställt säkerheter för lånen under faciliteterna. Hufvudstaden är inte heller förhindrat av de Allmänna Villkoren att uppta ytterligare skuld, eller från att ställa säkerhet för annan skuld, exempelvis ett banklån (med undantag för att Bolaget inte får säkerställa andra marknads lån). Det finns således en risk för fordringshavare som innehar MTN att Bolaget ställer säkerhet för skuld som innebär att ytterligare borgenärer tillkommer, vars rätt till betalning kan komma att prioriteras före MTN-innehavares fordran i händelse av Bolagets obestånd eftersom Fordringshavare inte innehar någon säkerhet i Bolagets tillgångar. Fordringshavarna blir således oprioriterade borgenärer i händelse av Bolagets konkurs.

Andrahandsmarknaden

Även om MTN är upptagen till handel vid Reglerad Marknad eller annan handelsplats finns det en risk att ingen betydande handel uppstår. Transaktionskostnaderna för handel i MTN kan även visa sig vara höga, och efter en notering av MTN kan både volym och pris påverkas av en rad faktorer. Det nominella beloppet för detta MTN-program uppgår till minst EUR 100.000 eller motsvarande belopp i SEK. Risken för att efterfrågan och handel för värdepapper som dessa inte uppstår är större på grund av att värdepapper med högre nominellt belopp enbart kan handlas av större investerare. Det finns således en risk att för att Fordringshavarna inte kommer kunna sälja sina MTN till för dem acceptabla villkor (avseende exempelvis tidpunkt för försäljning och förväntad avkastning), i jämförelse med liknande placeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad. En investering i MTN ska därför endast göras av investerare som kan stå risken att en fungerande andrahandsmarknad inte uppstår och därför kan behöva inneha MTN till Återbetalningsdagen.

MTN med fast ränta

Investeringar i Bolagets MTN med fast ränta innebär en risk för att en förändring av marknadsräntan väsentligt påverkar värdet på Obligationerna negativt, eftersom värdet av fastränteinstrumentet delvis är en funktion av instrumentets kupongränta i förhållande till den rådande marknadsräntan. Detta innebär att om marknadsräntan ökar, så minskar värdet av en MTN med fasträntekonstruktion och om marknadsräntan minskar, så ökar värdet av en MTN med fasträntekonstruktion. Värdet på Bolagets MTN är med anledning av denna koppling till marknadsräntornas utveckling till stor del beroende av förändringar i den allmänna räntenivån, vilket utgör en risk eftersom den allmänna räntenivån i viss utsträckning kan vara svår att förutsäga över tid. Om värdet på MTN med fast ränta väsentligen påverkas negativt, kan en sådan investerare förlora en stor del av sin investering.

MTN som emitteras som nollkupongare

Bolaget kan även ge ut MTN utan ränta till över- eller underkurs eller till nominellt belopp. För sådana MTN gäller att ingen ränta betalas ut under löptiden och att investeraren endast erhåller nominellt belopp i slutet av löptiden. Priset på MTN utan ränta är det diskonterade värdet av det nominella beloppet som erhålls på återbetalningsdagen och marknadsräntan är en komponent som avgör vilken diskonteringsfaktor som ska användas. Marknadsräntan kommer därför normalt vara styrande för värdet på MTN utan ränta och höjda marknadsräntor kommer normalt att påverka marknadsvärdet för MTN negativt. Generellt gäller att ju längre återstående löptid på värdepappren desto högre kursvolatilitet i jämförelse med andra räntebärande värdepapper med jämförbara löptider. Marknadsvärdet för värdepapper som utges till över- eller underkurs i förhållande till dess Kapitalbelopp tenderar att fluktuera mer vid allmänna förändringar i ränteläget än värdepapper som emitteras till Kapitalbeloppet. Det finns således en risk för att värdet på MTN kan sjunka plötsligt och snabbt. Detta utgör en risk för investerare som innehar sådana MTN.

Benchmarkförordningen

EURIBOR och STIBOR, som är referensräntor under MTN-programmets Allmänna Villkor, har varit föremål för lagstiftarens uppmärksamhet. Detta har resulterat i ett antal lagstiftningsåtgärder varav vissa redan har implementerats och andra är på väg att implementeras. Den s.k. benchmarkförordningen (Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni) trädde ikraft den 1 januari 2018 och reglerar tillhandahållande av referensvärden, rapportering av dataunderlag för referensvärden och användningen av referensvärden inom EU. Det finns dock en påtaglig risk att benchmarkförordningen kommer påverka hur vissa referensräntor bestäms och utvecklas. Vidare kan de ökade administrativa kraven och de därtill kopplade regulatoriska kraven leda till att aktörer inte vill medverka vid bestämning av referensräntor eller att vissa referensräntor helt upphör att publiceras. Om så sker för en referensränta som

tillämpas för viss MTN skulle det kunna ha väsentligt negativ effekt på avkastningen för en innehavare av MTN.

De Allmänna Villkoren innehåller en mekanik för att fastställa räntebasen för det fall EURIBOR eller STIBOR, vilka kan tillämpas för viss MTN, inte kan fastställas vid en given tidpunkt. Det finns dock en risk att sådana alternativa tillvägagångssätt inte är lika gynnsamma för innehavare av MTN. Vidare finns en risk att svårigheter kan uppstå i samband med att en alternativ räntebas ska bestämmas för utgiven MTN, vilket kan leda till tidskrävande diskussioner och/eller tvister och vilket skulle kunna få negativa effekter för berörda investerare.

Allmänna Villkor

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR LÅN UNDER HUFVUDSTADEN AB:S MTN-PROGRAM

Följande allmänna villkor ("Allmänna Villkor") skall gälla för lån som Hufvudstaden AB (publ) (org nr 556012-8240) ("Bolaget") emitterar på kapitalmarknaden under detta MTN-program genom att utge obligationer i svenska kronor ("SEK") eller i euro ("EUR") med en löptid om lägst ett och högst femton år, s.k. Medium Term Notes ("MTN"). Det sammanlagda nominella beloppet av MTN som vid varje tid är utelöpande får ej överstiga SEK TOLV MILJARDER (12.000.000.000) eller motsvärdet därav i EUR om inte Bolaget och Emissionsinstituten (såsom definieras nedan) överenskommer om annat i enlighet med dessa Allmänna Villkor.

§ 1 Definitioner

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

"Administrerande Institut"	enligt Slutliga Villkor - om Lån utgivits genom två eller flera Utgivande Institut, det Utgivande Institut som utsetts av Bolaget att ansvara för vissa administrativa uppgifter beträffande Lånet;
"Affärsdag"	dag då överenskommelse om placering av MTN träffats mellan Bolaget och Utgivande Institut;
"Bankdag"	dag i Sverige som inte är lördag eller söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag;
"Belåningsgraden"	förhållandet mellan Koncernens Nettoskuld och Fastigheternas Redovisade Värde;
"Emissionsinstitut"	Svenska Handelsbanken AB (publ), Nordea Bank Abp och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) samt varje annat institut som ansluter sig till detta MTN-program enligt särskilt tilläggsavtal mellan Bolaget, de befintliga Emissionsinstituten och sådant nytt emissionsinstitut;
"EURIBOR"	är: (a) den räntesats som omkring kl. 11.00 på aktuell dag anges på informationssystemet Refinitivs sida EURIBOR01 (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) för EUR under en period jämförbar med den relevanta Ränfteperioden; eller (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränfteperioden enligt punkten (a), medelvärde (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Europeiska Referensbanker anger till Administrerande Institut på dennes begäran för depositioner av EUR 10.000.000 för den relevanta Ränfteperioden; eller (c) om ingen räntesats anges enligt punkten (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i EUR för den relevanta Ränfteperioden;
"Euroclear Sweden"	Euroclear Sweden AB (org nr 556112-8074);

”Europeiska Referensbanker”	fyra större affärsbanker, som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR och som utses av Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut);
”Fastigheternas Redovisade Värde”	värdet av Koncernens samtliga fastigheter, baserat på senast offentliggjorda delårsrapport och beräknat i enlighet med IFRS. Om någon fastighet förvärvats efter utgången av den senaste rapporteringsperioden skall fastighetens anskaffningskostnad läggas till grund för beräkningen. Om någon fastighet avyttrats efter utgången av den senaste rapporteringsperioden skall fastighetens värde exkluderas vid beräkningen av Fastigheternas Redovisade Värde;
”Fordringshavare”	den som är antecknad på VP-konto som borgenär eller som berättigad att i andra fall ta emot betalning under en MTN samt den som enligt avsnitt 15 (<i>Förvaltarregistrering</i>) är att betrakta som Fordringshavare vid tillämpning av avsnitt 9 (<i>Fordringshavarmöte</i>);
”Justerat Lånebelopp”	det sammanlagda nominella beloppet av utelöpande MTN avseende visst Lån med avdrag för MTN som innehas av Bolaget eller Koncernbolag;
”Kapitalbelopp”	enligt Slutliga Villkor - det belopp varmed Lån skall återbetalas;
”Koncernbolag”	varje bolag som ingår i Koncernen utöver Bolaget;
”Koncernen”	den koncern i vilken Bolaget är moderbolag;
”Kontoförande Institut”	bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN;
”Ledarbanken”	Svenska Handelsbanken AB (publ);
”Likviddag”	dag då Likvidbeloppet skall betalas, normalt femte Bankdagen efter Affärsdagen;
”Lån”	varje lån av viss serie omfattande en eller flera MTN, som Bolaget upptar under detta MTN-program;
”Lånedatum”	enligt Slutliga Villkor - dag från vilken ränta (i förekommande fall) skall börja löpa;
”Lånevillkor”	är för visst Lån, dessa Allmänna Villkor samt de Slutliga Villkoren för sådant Lån;
”MTN”	ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program;
”Nettoskuld”	vid var tid, Koncernens räntebärande skulder minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank, på konsoliderad basis;
”Rambelopp”	SEK TOLV MILJARDER (12.000.000.000) eller motvärdet därav i EUR utgörande det högsta sammanlagda nominella belopp av MTN som vid varje tid får vara utestående, varvid MTN i EUR skall omräknas till SEK enligt den kurs som på Affärsdagen för respektive Lån publiceras på Refinitivs sida ”SEKFIX=” (eller genom sådant

	annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller – om sådan kurs inte publiceras – omräknas aktuellt belopp till SEK enligt Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Instituts) avistakurs för SEK mot EUR på Affärsdagen, i den mån inte annat följer av överenskommelse mellan Bolaget och Emissionsinstitutet enligt avsnitt 14 (<i>Ändring av villkor, Rambelopp m.m.</i>);
”Referensbanker”	Nordea Bank Abp, filial i Sverige, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ);
”Reglerad Marknad”	är en reglerad marknad såsom definieras i direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument;
”Räntebas”	är med avseende på Lån med Rörlig Ränta, räntebasen STIBOR eller EURIBOR som anges i de Slutliga Villkoren eller någon referensränta som ersätter STIBOR eller EURIBOR i enlighet med avsnitt 11 (<i>Byte av Räntebas</i>);
”STIBOR”	är: (a) den räntesats som administrerats, beräknats och distribuerats av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller ersättande administratör eller beräkningsombud) för aktuell dag och publiceras på informationssystemet Refinitivs sida ”STIBOR=” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) för SEK under en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden; eller (b) om ingen sådan räntesats anges för den relevanta Ränteperioden enligt punkten (a), medelvärdet (avrundat uppåt till fyra decimaler) av den räntesats som Referensbankerna (eller sådana ersättande banker som utses av Administrerande 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 punkterna (a) och (b), den räntesats som enligt Administrerande Instituts skäliga uppskattning bäst motsvarar räntesatsen för depositioner i SEK på interbankmarknaden i Stockholm, för den relevanta Ränteperioden;
”Utgivande Institut”	enligt Slutliga Villkor – Emissionsinstitut varigenom Lån har utgivits;
”Valuta”	SEK eller EUR;
”VP-konto”	avstämningskonto där respektive Fordringshavares innehav av MTN är registrerat enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument;
”Väsentligt Koncernbolag”	Koncernbolag vars tillgångar överstiger fem procent av Koncernens totala tillgångar enligt Bolagets senast publicerade konsoliderade årsredovisning, dock att Koncernbolagen AB Nordiska Kompaniet och Fastighets AB Stockholm City (så länge de ingår i Koncernen) alltid ska anses vara Väsentliga Koncernbolag; och

”Återbetalningsdag” enligt Slutliga Villkor – dag då Kapitalbeloppet avseende Lån skall återbetalas.

- 1.2 Ytterligare definitioner såsom Nominellt Belopp, Räntekonstruktion, Räntebas, Räntebasmarginal, Räntebestämningsdag, Ränteförfallodag/-ar, Ränteperiod och Räntesats återfinns (i förekommande fall) i Slutliga Villkor.

§ 2 Registrering av MTN

- 2.1 MTN skall för Fordringshavares räkning registreras på VP-konto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas.
- 2.2 Begäran om viss registreringsåtgärd avseende MTN skall riktas till Kontoförande Institut.
- 2.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller eljest förvärvat rätt att ta emot betalning under en MTN skall låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.
- 2.4 Administrerande Institut har rätt att erhålla information från Euroclear Sweden om innehållet i dess avstämningsregister för MTN i syfte att kunna fullgöra sina uppgifter i enlighet med avsnitt 9 (*Fordringshavarmöte*) och avsnitt 10 (*Uppsägning av lån*). Administrerande Institut ska inte vara ansvarigt för innehållet i sådant utdrag eller på annat sätt vara ansvarigt för att fastställa vem som är Fordringshavare.

§ 3 Räntekonstruktion

- 3.1 Slutliga Villkoren anger relevant Räntekonstruktion, normalt enligt något av följande alternativ:

a) Fast ränta

Lånet löper med ränta enligt Räntesatsen från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.

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

b) FRN (Floating Rate Notes)

Lånet löper med ränta från Lånedatum till och med Återbetalningsdagen. Räntesatsen för respektive Ränteperiod beräknas av Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) på respektive Räntebestämningsdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebasmarginalen för samma period, justerat med hänsyn till tillämpning av avsnitt 11 (*Byte av Räntebas*).

Kan räntesats inte beräknas på grund av sådant hinder som avses i punkt 16.1 skall Lånet fortsätta att löpa med den räntesats som gäller för den löpande Ränteperioden. Så snart hindret upphört skall Utgivande Institut (i förekommande fall, Administrerande Institut) beräkna ny räntesats att gälla från den andra Bankdagen efter dagen för beräklandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

Räntan erläggs i efterskott på varje Ränteförfallodag och beräknas på faktiskt antal dagar/360 för MTN i SEK och MTN i EUR i respektive Ränteperiod eller enligt sådan annan beräkningsgrund som tillämpas för aktuell Räntebas.

c) Nollkupon

Lånet löper utan ränta.

- 3.2 För Lån som löper med ränta skall räntan beräknas på det vid var tid gällande Kapitalbeloppet, om inte annat framgår av Slutliga Villkor.
- 3.3 Bolaget kan avtala med Utgivande Institut om annan räntekonstruktion än sådan som angivits i punkt 3.1 ovan.

§ 4 Återbetalning av Lån och (i förekommande fall) utbetalning av ränta

- 4.1 Lån förfaller till betalning med dess Kapitalbelopp på Återbetalningsdagen. Ränta, enligt avsnitt 3 (*Räntekonstruktion*), erläggs på aktuell Ränteförfallodag.
- 4.2 Betalning av Kapitalbelopp och ränta skall ske i den valuta i vilken 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 ("*Avstämningsdagen*").
- 4.3 Infaller förfallodag för (a) Lån med fast ränta på dag som inte är Bankdag insätts respektive översänds beloppet först följande Bankdag; ränta utgår härvid dock endast till och med förfallodagen; (b) Lån med FRN-konstruktion på dag som inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen istället skall anses vara föregående Bankdag.
- 4.4 Har Fordringshavaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att Kapitalbelopp respektive ränta skall insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet sistnämnda dag till Fordringshavaren under dennes hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen registrerade adress.
- 4.5 Skulle Euroclear Sweden på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, utbetalas detta av Euroclear Sweden så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var Fordringshavare.
- 4.6 Om Bolaget ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden enligt ovan på grund av hinder för Euroclear Sweden som avses i avsnitt 16 (*Begränsning av ansvar m.m.*), skall Bolaget ha rätt att skjuta upp betalningsförpliktelsen tills dess hindret upphört. I sådant fall skall ränta utgå enligt punkt 5.2 nedan.
- 4.7 Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, skall Bolaget och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock ej om Bolaget respektive Euroclear Sweden hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller inte varit normalt aktsam.
- 4.8 Bolagets betalningsförpliktelser enligt MTN medför rätt till betalning för Fordringshavare åtminstone jämsides (*pari passu*) med Bolagets övriga betalningsförpliktelser som inte är efterställda eller säkerställda, förutom förpliktelser som enligt tvingande lag har bättre förmånsrätt.

§ 5 Dröjsmålsränta

- 5.1 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 respektive en veckas EURIBOR för MTN utgivna i EUR under den tid dröjsmålet varar, med tillägg av två procentenheter. STIBOR respektive EURIBOR skall därvid avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar. Dröjsmålsränta enligt denna punkt, för Lån som löper med ränta, skall 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 kapitaliseras ej.

- 5.2 Beror dröjsmålet av sådant hinder för Emissionsinstitutet respektive Euroclear Sweden som avses i punkt 16.1, skall dröjsmålsränta utgå efter en räntesats som motsvarar (a) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfallodagen ifråga eller (b) för Lån som löper utan ränta, genomsnittet av en veckas STIBOR respektive EURIBOR under den tid dröjsmålet varar, varvid STIBOR respektive EURIBOR skall avläsas den första Bankdagen i varje kalendervecka varunder dröjsmålet varar.

§ 6 Preskription

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

§ 7 Särskilda åtaganden

- 7.1 Bolaget åtar sig att, så länge någon MTN utestår:
- a) inte självt ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet – vare sig i form av ansvarsförbindelse eller eljest – för annat marknadslån som upptagits eller kan komma att upptagas av Bolaget;
 - b) inte självt ställa säkerhet för marknadslån – i annan form än genom ansvarsförbindelse, vilken i sin tur inte får säkerställas – som upptagits eller kan komma att upptagas av annan än Bolaget; samt
 - c) tillse att Koncernbolag vid egen upplåning efterlever bestämmelserna enligt a) och b) ovan, varvid på vederbörande Koncernbolag skall tillämpas det som gäller för Bolaget, dock med det undantaget att Bolaget får ställa ansvarsförbindelse för Koncernbolag, vilken i sin tur inte får säkerställas.
- 7.2 Med ”marknadslån” i punkt 7.1 a) och b) avses 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 avses bli föremål för handel på reglerad marknad eller annan marknadsplats.
- 7.3 Bolaget åtar sig vidare att, så länge någon MTN utestår, inte väsentligt förändra karaktären av Koncernens verksamhet.
- 7.4 Emissionsinstitutet har rätt (efter beslut på Fordringshavarmöte) att medge att Bolagets åtaganden enligt avsnitt 7 (*Särskilda åtaganden*) helt eller delvis skall upphöra om betryggande säkerhet ställs för betalningen av MTN.

§ 8 Förtida inlösen

- 8.1 Fordringshavare har rätt till förtida inlösen av MTN om Bolagets aktier av såväl serie A som serie C (samt samtliga eventuella andra aktieslag) upphör att vara noterade på en reglerad marknad och Belåningsgraden därefter vid något tillfälle är högre än 50 procent (”Inlösenhändelse”). Bolaget skall omedelbart meddela Fordringshavare om en Inlösenhändelse.

8.2 Vid en Inlösenhändelse skall Bolaget, om Fordringshavare så begär, återbetala MTN till Nominellt Belopp (eller om Lånet löper utan ränta, det belopp som följer av en beräkning enligt punkt 10.4) jämte upplupen ränta till och med Lösendagen till Fordringshavare på Lösendagen.

8.3 Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av förtida inlösen av MTN skall tillställas Bolaget senast 30 dagar före Lösendagen.

Med ”**Lösendag**” i punkt 8.2-8.3 avses den dag som infaller 90 dagar efter en Inlösenhändelse, dock att om Lösendagen inte är en Bankdag skall som Lösendag anses närmast påföljande Bankdag.

8.4 Vid förtida inlösen enligt denna paragraf skall vad som stadgas om återbetalning av MTN samt betalning av ränta i avsnitt 4 (*Återbetalning av Lån och (i förekommande fall) utbetalning av ränta*) äga motsvarande tillämpning.

8.5 Om Bolagets aktier av såväl serie A som serie C (samt samtliga eventuella andra aktieslag) upphör att vara noterade på en reglerad marknad och Bolaget inte heller har MTN eller andra överlåtbara värdepapper upptagna till handel på en reglerad marknad, åtar sig Bolaget att offentliggöra delårsrapporter på samma sätt som om Bolaget hade obligationer upptagna till handel på Nasdaq Stockholm AB (eller sådan marknadsplats som träder i dess ställe) enligt de krav som följer av lag och marknadsplatsens regelverk för noterade obligationer.

§ 9 Fordringshavarmöte

9.1 Administrerande Institut får och ska på begäran från Bolaget eller Fordringshavare som vid tidpunkten för begäran representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp under ett visst Lån (sådan begäran kan endast göras av Fordringshavare som är registrerade i det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret för MTN den Bankdag som infaller närmast efter den dag då begäran inkom till Administrerade Institut och måste, om den görs av flera Fordringshavare som var för sig representerar mindre än en tiondel av Justerat Lånebelopp, göras gemensamt), sammankalla ett Fordringshavarmöte för Fordringshavarna under relevant Lån.

9.2 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 9.1 (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. .

9.3 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.

9.4 Kallelsen enligt punkt 9.2 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.

9.5 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.

9.6 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.

- 9.7 Endast personer som är, eller har blivit befullmäktigad 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 Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från Avstämningsdagen för Fordringshavarmötet.
- 9.8 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 Avstämningsdagen 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.
- 9.9 Beslut i följande ärenden kräver samtycke av Fordringshavare representerande minst 90 procent av den del av Justerat Lånebelopp för vilket Fordringshavare röstar under det relevanta Lånet vid Fordringshavarmötet:
- (a) ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Lånebelopp, ändring av villkor relaterande till ränta eller belopp som ska återbetalas (annat än enligt vad som följer av Lånevillkoren, inkluderat vad som följer av tillämpningen av avsnitt 11 (Byte av Räntebas)) och ändring av föreskriven Valuta för Lånet;
 - (b) ändring av villkoren för Fordringshavarmöte enligt detta avsnitt 9;
 - (c) gäldenärsbyte och
 - (d) obligatoriskt utbyte av MTN mot andra värdepapper.
- 9.10 Ärenden som inte omfattas av punkt 9.9 kräver samtycke av Fordringshavare representerande mer än femtio (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 14 (Ändringar av villkor, Rambelopp mm.)) samt förtida uppsägning av Lån.
- 9.11 Ett Fordringshavarmöte är beslutsfört om Fordringshavare representerande minst femtio (50) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet avseende ett ärende i punkt 9.9 och avseende övriga ärenden tjugo (20) procent av det Justerade Lånebeloppet under det relevanta Lånet närvarar vid mötet personligen eller via telefon (eller närvarar genom en befullmäktigad representant).
- 9.12 Om Fordringshavarmöte inte är beslutsfört ska Administrerande Institut kalla till nytt Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 9.2) förutsatt att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka av den eller de som initierade Fordringshavarmötet. Kravet på beslutsförhet i punkt 9.11 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.

- 9.13 Ett beslut vid Fordringshavarmöte som utsträcker förpliktelser eller begränsar rättigheter som tillkommer Bolaget eller Utgivande Institut under Lånevillkoren kräver även godkännande av vederbörande part.
- 9.14 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.
- 9.15 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.
- 9.16 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.
- 9.17 På Administrerande Instituts begäran ska Bolaget utan dröjsmål tillhandahålla det Administrerande Institutet ett intyg som anger sammanlagt belopp för samtliga MTN som ägs av Koncernföretag på sådan Bankdag som anges i punkt 9.1 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.
- 9.18 Information om beslut taget vid Fordringshavarmöte ska utan dröjsmål meddelas Fordringshavarna under relevant Lån genom pressmeddelande, på Bolagets hemsida och i enlighet med avsnitt 12 (*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.
- 9.19 Utan att avvika från bestämmelserna i dessa Allmänna Villkor får Administrerande Institut föreskriva sådana ytterligare bestämmelser kring kallelse till och genomförande av Fordringshavarmöte 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 förfarande eller genom skriftligt röstningsförfarande.

§ 10 Uppsägning av Lån

- 10.1 Emissionsinstitutet skall om så begärs skriftligt av Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp vid tidpunkten för sådan begäran eller om så beslutas vid Fordringshavarmöte, förklara Lånet jämte ränta förfallna till betalning omedelbart eller vid den tidpunkt Fordringshavarmötet beslutar, om:
 - a) Bolaget inte i rätt tid erlägger förfallet Kapital- eller räntebelopp avseende Lån, såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt och administrativt fel och inte varar längre än fem Bankdagar; eller
 - b) Bolaget i något annat avseende än som anges under punkt a) ovan eller i punkten Gröna Obligationer i Slutliga Villkor inte fullgör sina förpliktelser enligt Lånevillkoren – eller eljest handlar i strid mot dem – under förutsättning att Bolaget uppmanats att vidta rättelse och Bolaget inte inom 15 Bankdagar därefter vidtagit rättelse; eller
 - c) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag inte i rätt tid erlägger betalning avseende annat lån som upptagits av Bolaget respektive Koncernbolaget och lånet i fråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp, till betalning i förtid eller – om

uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning – om betalningsdröjsmålet varat i minst 15 Bankdagar förutsatt att de sammanlagda nominella beloppen av de lån som berörs överstiger SEK TRETTIO MILJONER (30.000.000) eller motvärdet därav i annan valuta; eller

- d) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag inte inom 30 dagar efter den dag då Bolaget respektive Koncernbolaget mottagit skriftligt krav infriar borgen eller garanti för annans lån eller betalningsförpliktelse rörande ansvarsförbindelse avseende annans lån förutsatt att de sammanlagda nominella beloppen av de lån eller betalningsförpliktelser som berörs överstiger SEK TRETTIO MILJONER (30.000.000) eller motvärdet därav i annan valuta; eller
- e) anläggningstillgång med ett värde överstigande SEK TIO MILJONER (10.000.000) tillhörande Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag utmäts och sådan utmätning inte undanröjs inom 30 Bankdagar från dagen för utmätningsbeslutet; eller
- f) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag inställer sina betalningar; eller
- g) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag ansöker eller medger ansökan om företagsrekonstruktion eller liknande förfarande; eller
- h) Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag försätts i konkurs; eller
- i) beslut fattas om att Bolaget eller ett Väsentligt Koncernbolag skall träda i likvidation (med undantag för frivillig likvidation av Väsentligt Koncernbolag som inte sker på grund av att det relevanta Bolaget eller Koncernbolagets egna kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet eller insolvens); eller
- j) Bolagets eller ett Väsentligt Koncernbolags styrelse upprättar fusionsplan enligt vilken Bolaget och/eller Koncernbolaget skall uppgå i annat, nytt eller existerande bolag (beträffande Koncernbolag – i bolag utanför Koncernen), såvida Emissionsinstitutens skriftliga medgivande härtill ej inhämtats (efter beslut på Fordringshavarmöte).

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

Lån får dock endast sägas upp till betalning i förtid till följd av omständighet som anges under punkterna a) – e) ovan och, avseende Väsentligt Koncernbolag avseende omständighet som anges under punkterna f) – j) ovan, för det fall det inträffade enligt Fordringshavarnas skäliga bedömning i väsentligt hänseende inverkar negativt på Fordringshavarnas intressen.

- 10.2 Det åligger Bolaget att omedelbart underrätta Emissionsinstitutet i fall en omständighet av det slag som anges under punkterna a) – j) ovan skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse äger Emissionsinstitutet utgå från att någon sådan omständighet inte har inträffat. Bolaget skall vid de tidpunkter Emissionsinstitutet bestämmer tillställa Emissionsinstitutet ett intyg rörande förhållanden som behandlas i denna paragraf. Bolaget skall vidare lämna Emissionsinstitutet de närmare upplysningar som Emissionsinstitutet kan komma att begära rörande sådana omständigheter som behandlas i denna punkt samt på begäran av Emissionsinstitutet tillhandahålla alla de handlingar som kan vara av betydelse härvidlag.
- 10.3 Bolagets skyldigheter att lämna information enligt föregående stycke gäller i den mån så kan ske utan att Bolaget överträder regler utfärdade av eller intagna i kontrakt med börs eller reglerad marknad där Bolagets eller Koncernbolags aktier eller skuldförbindelser är noterade eller annars strider mot tillämplig lag eller myndighetsföreskrift.
- 10.4 Vid återbetalning efter förtida uppsägning av Lån som löper utan ränta skall återbetalning ske till ett belopp som bestäms på uppsägningsdagen enligt följande formel

nominellt belopp

$$(1+r)^t$$

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

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

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

§ 11 Byte av Räntebas

- 11.1 Om en Triggerhändelse som anges i 11.2 nedan har inträffat ska Bolaget i samråd med Ledarbanken initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering samt initiera åtgärder för att bestämma nödvändiga administrativa, tekniska och operativa ändringar av Lånevillkoren för att tillämpa, beräkna och slutligt fastställa den tillämpliga Räntebasen. Det föreligger ingen skyldighet för Ledarbanken att medverka till sådant samråd eller bestämmande enligt ovan. Om Ledarbanken inte medverkar i ett sådant samråd eller bestämmande ska Bolaget, på Bolagets bekostnad, snarast utse en Oberoende Rådgivare för att initiera åtgärder för att, så snart det rimligen är möjligt, bestämma det nämnda. Förutsatt att Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar har slutligt fastställts senast innan den relevanta Räntebestämningsdagen ska ändringarna tillämpas från och med nästkommande Ränteperiod, dock alltid med beaktande av eventuella tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden och beräkningsmetoder som är tillämpliga i förhållande till sådan Ersättande Räntebas.
- 11.2 En triggerhändelse är en eller flera av följande händelser ("Triggerhändelse") som innebär:
- (a) att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) har upphört att existera eller upphört att tillhandahållas i minst fem (5) på varandra följande Bankdagar till följd av att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) upphör att beräknas eller administreras;
 - (b) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen eller (ii) Administratören av Räntebasen med information om att Administratören av Räntebasen inte längre tillhandahåller aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) permanent eller på obestämd tid och att vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses att fortsätta tillhandahålla Räntebasen;
 - (c) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån) inte längre är representativ för den underliggande marknaden som Räntebasen är avsedd att representera och Räntebasens representativitet kommer inte att kunna återställas, enligt tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen;
 - (d) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen med konsekvensen att det är olagligt för Bolaget eller det Administrerande Institutet att beräkna betalning till Fordringshavare genom att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för

aktuellt Lån) eller att det av annan orsak blivit förbjudet att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden för aktuellt Lån);

- (e) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från i vardera fall konkursförvaltaren för Administratören för Räntebasen eller från förvaltaren enligt krishanteringsregelverket, eller vad avser EURIBOR, från motsvarande enhet med insolvens- eller resolutionsbefogenhet över Administratören av Räntebasen, med information enligt (b) ovan; eller
- (f) ett Offentliggörande har gjorts varpå den offentliggjorda Triggerhändelsen som anges i (b) till (e) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.

11.3 Om ett Offentliggörande har gjorts får Bolaget (utan att någon skyldighet föreligger), om det är möjligt att vid sådan tidpunkt bestämma Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, i samråd med Ledarbanken eller genom att utse en Oberoende Rådgivare, initiera åtgärder som framkommer av 11.1 ovan för att slutligt fastställa Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar, för att övergå till Ersättande Räntebas vid en tidigare tidpunkt.

11.4 Om en Triggerhändelse som anges i punkt 11.2 (a) till (e) har inträffat men ingen Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts senast innan efterföljande Räntebestämningsdag eller om sådan Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligen fastställts men inte kan tillämpas i samband med efterföljande Räntebestämningsdag på grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden, ska räntan för nästkommande Ränteperiod vara:

- (a) om tidigare Räntebas är tillgänglig, den ränta som skulle gälla för Räntebasen om ingen Triggerhändelse hade inträffat; eller
- (b) om tidigare Räntebas inte är tillgänglig eller inte längre kan användas i enlighet med tillämplig lag eller reglering, den ränta som fastställts för senast föregående Ränteperiod.

Denna bestämmelse är tillämplig på ytterligare efterföljande Ränteperioder förutsatt att alla relevanta åtgärder har vidtagits avseende tillämpningen av och de justeringar som framkommer av denna avsnitt 11 (*Byte av Räntebas*) inför varje sådan efterföljande Räntebestämningsdag, men utan framgång.

11.5 Innan Ersättande Räntebas, Spreadjustering och övriga ändringar blir effektiva ska Bolaget meddela Fordringshavare, Administrerande Institut samt Euroclear Sweden i enlighet med avsnitt 12 (*Meddelanden*) omedelbart efter att Bolaget i samråd med Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren slutligt fastställt Ersättande Räntebas, Spreadjustering och nödvändiga ändringar och av informationen ska även framgå när ändringarna blir tillämpliga. Om MTN är upptagna till handel på Reglerad Marknad ska Bolaget även informera den Reglerade Marknaden om ändringarna.

11.6 Ledarbanken, Oberoende Rådgivare och Administrerande Institut som utför åtgärder i enlighet med denna avsnitt 11 (*Byte av Räntebas*) ansvarar inte för någon skada eller förlust som orsakas av beslut, åtgärder som vidtas eller utelämnas av denne i samband med bestämmande och slutligt fastställande av Ersättande Räntebas, Spreadjustering eller därtill efterföljande ändringar av Lånevillkoren, såvida inte direkt orsakad av dess grova vårdslöshet eller uppsåtliga agerande. Ledarbanken, den Oberoende Rådgivaren och det Administrerande

Institutet ansvarar aldrig för indirekt skada eller följdförluster när denne utför åtgärder enligt detta avsnitt.

11.7 I detta avsnitt 11 har följande definierade termer den betydelse som anges nedan:

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

”**Ersättande Räntebas**” är:

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

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

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

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

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

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

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

§ 12 Meddelanden

Meddelanden skall tillställas Fordringshavare i aktuellt Lån under dennes hos Euroclear Sweden registrerade adress.

§ 13 Upptagande till handel på reglerad marknad

För Lån som enligt Slutliga Villkor skall upptas till handel på Reglerad Marknad åtar sig Bolaget att ansöka om detta vid Nasdaq Stockholm AB eller annan Reglerad Marknad och att vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla upptagandet till handel så länge Lånet är utestående, dock längst så länge detta är möjligt enligt tillämpliga regler.

§ 14 Ändring av villkor, Rambelopp m.m.

- 14.1 Bolaget och Emissionsinstitutet äger överenskomma om att justera klara och uppenbara fel i Lånevillkoren.
- 14.2 Bolaget och Emissionsinstitutet äger överenskomma om höjning eller sänkning av Rambeloppet.
- 14.3 Utökning eller minskning av antalet Emissionsinstitut samt utbyte av Emissionsinstitut mot annat institut kan ske.
- 14.4 Bolaget och Ledarbanken eller den Oberoende Rådgivaren får, utan Fordringshavares medgivande, överenskomma om justeringar i Lånevillkoren och genomföra sådana ändringar i Lånevillkoren i enlighet med vad som framkommer av avsnitt 11 (*Byte av Räntebas*), vilka blir bindande för de som omfattas av Lånevillkoren.
- 14.5 Ändring eller eftergift av Lånevillkor i andra fall än enligt punkterna 14.1 till 14.4 ska ske genom beslut enligt avsnitt 9 (*Fordringshavarmöte*).
- 14.6 Ändring av Lånevillkor enligt föregående stycken skall av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med avsnitt 12 (*Meddelanden*).

§ 15 Förvaltarregistrering

För MTN som är förvaltarregistrerad enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument skall vid tillämpningen av Lånevillkoren förvaltaren betraktas som Fordringshavare.

§ 16 Begränsning av ansvar m m

- 16.1 I fråga om de på Emissionsinstitutet respektive Euroclear Sweden ankommande åtgärderna gäller – beträffande Euroclear Sweden med beaktande av bestämmelserna i lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument – att ansvarighet inte kan göras gällande för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om vederbörande själv är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
- 16.2 Skada som uppkommer i andra fall skall inte ersättas av Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden, om vederbörande varit normalt aktsam. Inte i något fall utgår ersättning för indirekt skada.
- 16.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden 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 lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
- 16.5 Emissionsinstitutet skall inte anses ha information om Bolaget, dess verksamheter eller förhållanden som avses i avsnitt 10 (*Uppsägning av Lån*) om inte sådan information har lämnats av Bolaget genom särskilt meddelande i enlighet med särskilt avtal med Emissionsinstitutet. Emissionsinstitutet är inte skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt avsnitt 10 (*Uppsägning av Lån*) föreligger.

§ 17 Tillämplig lag och jurisdiktion

- 17.1 Svensk rätt skall tillämpas för Lånevillkoren.
- 17.2 Tvist rörande Lånevillkoren skall avgöras vid svensk domstol. Första instans skall vara Stockholms tingsrätt.
-

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Stockholm den 18 maj 2022

HUFVUDSTADEN AB (publ)

Mall för Slutliga Villkor

SLUTLIGA VILLKOR

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

För Lånet skall gälla Allmänna Villkor av den [21 november 2012]/[18 maj 2022] för ovan nämnda MTN-program, jämte nedan angivna Slutliga Villkor. Definitioner som används nedan framgår [antingen] av Allmänna Villkor eller på annat sätt i grundprospekt ("Grundprospekt") godkänt den 4 september 2025 jämte från tid till annan publicerade tilläggsprospekt som upprättats för MTN-programmet i enlighet med Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen").

Detta dokumentet utgör de Slutliga Villkoren och har utarbetats i enlighet med Prospektförordningen.

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

Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [dag månad år], varvid Kapitalbeloppet höjts till [SEK/EUR] [] från [SEK EUR] [] alternativt Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [dag månad år], varvid det nya Kapitalbeloppet fastställs till [SEK/EUR] [].

ALLMÄNT

1. **Lånenummer:** [•]
 - (i) Tranchebenämning: [•] [Ytterligare trancher av MTN under Lån skall sammanföras och tillsammans med nedan utestående tranch/er utgöra ett enda Lån]
2. **Lånebelopp:**
 - (i) Kapitalbelopp för Lån: [•] (Om Euro – [motsvarande SEK [•] enligt kurs [•] på Refinitivs sida "SEKFIX=" på [Affärsdagen])
 - (ii) Tranche: [•] (Om Euro – [motsvarande SEK [•] enligt kurs [•] på Refinitivs sida "SEKFIX=" på [Affärsdagen])
 - (iii) Tidigare tranch(er): [•] (Om Euro – [motsvarande SEK [•] enligt kurs [•] på Refinitivs sida "SEKFIX=" på [Affärsdagen])
3. **Valuta:** [Svenska kronor ("SEK")/Euro ("EUR")]
4. **Nominellt Belopp och multiplar därav:** [SEK/EUR [•]] (lägst EUR 100 000 eller motvärdet därav i SEK)
5. **Pris:** [•] % av Nominellt Belopp plus upplupen ränta från och med [infoga datum], om tillämpligt
6. **Lånedatum:** [•]
7. **Startdag för ränteberäkning:** [•]
8. **Likviddag:** [•]
9. **Återbetalningsdag:** [•]

10. **Räntekonstruktion:** [Fast ränta]
[Rörlig ränta (FRN)]
[Nollkuponobligation]
11. **Förtida inlösen:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
[(Om tillämpligt specificeras ytterligare i punkt 15)]
- BERÄKNINGSGRUNDER FÖR AVKASTNING:
12. **Fast ränta:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Räntesats: [•] % p.a.
 - (ii) Ränteberäkningsmetod: [(360/360) (vid SEK) / (Act/Act) (vid EUR)]
 - (iii) Ränteförfallodag(ar): [Årligen/Halvårsvis] den [•], första gången den [•] och sista gången den [•], dock att om sådan dag inte är Bankdag betalas räntan först följande Bankdag, men ränta utgår därvid endast till och med Ränteförfallodagen.
 - (iv) Riskfaktorer: [I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN med fast ränta" i Grundprospektet.]
13. **Rörlig ränta (FRN):** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Räntebas: [•]-månader [STIBOR/EURIBOR]
[Den första kupongen kommer att interpoleras mellan [•] månaders [STIBOR/EURIBOR] och [•]-månader [STIBOR/EURIBOR].]
 - (ii) Räntebasmarginal: [+/-] [•] %
 - (iii) Räntebestämningdag: [Två] bankdagar före varje Ränteperiod, första gången den [•]
 - (iv) Ränteperiod: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Ränteperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag.
[Notera att den första Ränteperioden är [lång/kort].]
 - (v) Ränteförfallodagar: Sista dagen i varje Ränteperiod, första gången den [•] och sista gången på Återbetalningsdagen, dock att om sådan dag inte är Bankdag skall som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag [, förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i en ny kalendermånad, i vilket fall Ränteförfallodagen skall anses vara föregående Bankdag].
14. **Nollkupon:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
- (i) Riskfaktorer: [I enlighet med riskfaktorn med rubrik "MTN som emitteras som nollkupon" i Grundprospektet.]

ÅTERBETALNING VID FÖRTIDA INLÖSEN:

15. **Förtida inlösen på begäran av Bolaget:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Dag(ar) då förtida inlösen kan ske: [•]
- (ii) Lösenbelopp eller villkor för beräkning av förtida inlösenbelopp: [•]
- (iii) Villkor för förtida inlösen: [*Specificera*]

ÖVRIG INFORMATION:

16. **Gröna Obligationer** [Tillämplig/Ej tillämpligt]
(Om tillämpligt, specificera enligt nedan)
 Gröna villkor daterade [•] gäller för detta Lån.
 [Brott mot denna bestämmelse punkt 16 (*Gröna Obligationer*) ska inte utgöra sådan uppsägningsgrund enligt punkt 10.1(b) i Allmänna Villkor.]
17. **Utgivande Institut:** [[Svenska Handelsbanken AB (publ)],[Nordea Bank Abp]/[Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)],[•]]
18. **Administrerande Institut:** [[Svenska Handelsbanken AB (publ)],[Nordea Bank Abp]/[Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)],[•]]
19. **Intressen:** [Ej tillämpligt/*Specificera*]
(Intressen och eventuella intressekonflikter hos personer som är engagerade i emissionen och som kan ha betydelse för Lånet ska beskrivas)]
20. **Information från tredje man:** [Information i dessa Slutliga Villkor som kommer från tredje man har återgivits exakt och, såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande./Ej tillämplig]
21. **Uppskattat tillfört nettobelopp:** [SEK/EUR [•]] minus transaktionskostnader och avgifter.
22. **Användning av tillförda medel:** [*Specificera*]
23. **Upptagande till handel:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
(Om ej tillämpligt, radera resterande underrubriker av denna paragraf)
- (i) Relevant marknad: [Ansökan om inregistrering kommer att inges till [Nasdaq Stockholm] /*[specificera reglerad marknad]*.]
- (ii) Uppskattning av sammanlagda kostnader i samband med upptagandet till handel: [•]

- | | | |
|-------|---|-------|
| (iii) | Totalt antal värdepapper som tas upp till handel: | [•] |
| (iv) | Tidigaste dagen för upptagande till handel: | [•] |
| 24. | ISIN: | SE[•] |

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

Stockholm den [•]

HUFVUDSTADEN AB (publ)

Beskrivning av Hufvudstaden

MARKNADSÖVERSIKT

Hufvudstaden är ett fastighetsbolag och bedriver verksamhet i de mest centrala delarna av Sveriges två största städer, Stockholm och Göteborg. I dessa städer äger Bolaget ett koncentrerat fastighetsbestånd i vilka framgångsrika företag erbjuder högkvalitativa och moderna kontors- och butikslokaler. Hyres- och investerarmarknaden för fastigheter i Sverige, där Hufvudstaden är en framträdande aktör, påverkas av utvecklingen i den svenska ekonomin som i sin tur även påverkas av den internationella ekonomins utveckling.

HUFVUDSTADENS GEOGRAFISKA DELMARKNADER

Stockholm

Stockholm, som ofta kallas Sveriges tillväxtmotor, präglas av ett dynamiskt näringsliv med tyngdpunkt inom tjänstesektorn. I Stockholm ägde Hufvudstaden per 31 december 2024 totalt 24 fastigheter. Det totala utbudet av kommersiella fastigheter innanför tullarna i Stockholm utgörs av ett bestånd som omfattar drygt 6 miljoner kvm kontor, varav cirka 1,9 miljoner kvm är belägna inom det centrala affärsområdet (CBD).¹ Hufvudstaden är den tredje största kommersiella fastighetsägaren i Stockholm CBD med en uthyrbar yta för samtliga lokalslag om 269.000 kvm per 31 december 2024.

Största fastighetsägarna i Stockholm CBD per 31 december 2024²

Namn	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	377.000
AMF Fastigheter	290.000
Hufvudstaden	269.000
Pembroke Real Estate	120.000
Skandia Fastigheter	119.000
Folksam Fastigheter	115.000

Göteborg

I Sveriges näst största stad Göteborg ägde Hufvudstaden per 31 december 2024 totalt 5 fastigheter. Hufvudstaden är den fjärde största kommersiella fastighetsägaren i Göteborg CBD med en uthyrbar yta för samtliga lokalslag om 105.000 kvm per 31 december 2024. Bolagets fastigheter ligger välbelägna i stadsdelarna Inom Vallgraven och Östra Nordstan vilket gör Hufvudstadens fastighetsbestånd till ett av de mest koncentrerade i Göteborg.

Största fastighetsägare i Göteborg CBD per 31 december 2024³

Namn	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	336.000
Wallenstam	231.000
Balder	159.000
Hufvudstaden	105.000
Bygg-Göta Göteborg	91.000
Platzer	82.000

VERKSAMHETSBESKRIVNING

Bolaget

Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är Hufvudstaden AB (publ). Bolaget har organisationsnummer 556012-8240 och LEI-nummer 213800UEV5ZAFFVQ4J85. Bolagets styrelse har sitt säte i Stockholm. Bolaget bildades i Sverige under svensk rätt den 20 september 1915 och registrerades vid Bolagsverket den 15 oktober 1915. Bolaget är ett publikt aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Mer

¹ Källa: Kvartalsrapport Stockholm Kontorsmarknad, K3 2024. Jones Lang LaSalle.

² Källa: Största kommersiella fastighetsägarna i Stockholm CBD 2024, Nordanö.

³ Källa: Största kommersiella fastighetsägarna i Göteborg CBD 2024, Nordanö.

information finns att tillgå på Bolagets hemsida www.hufvudstaden.se. Informationen på hemsidan ingår inte i detta Grundprospekt såvida informationen inte införlivats genom hänvisning.

Historik

Hufvudstaden, som grundades 1915, blev snabbt ett av Sveriges ledande fastighetsbolag och är idag ett av landets starkaste varumärken i fastighetsbranschen. Varumärket är välkänt och står för hög kvalitet, god service och långsiktighet i förvaltning och utveckling av egna kommersiella fastigheter i Stockholms och Göteborgs mest attraktiva affärlägen.⁴

Milstolpar i Hufvudstadens historia

- 1915 – Ivar Kreuger grundar Hufvudstaden
- 1938 – Bolaget börsintroduceras
- 1998 – Bolaget förvärvar NK Cityfastigheter
– L E Lundbergföretagen blir ny huvudägare i Bolaget

Affärsidé, vision och mål

Hufvudstadens affärsidé är att i egna fastigheter i centrala Stockholm och centrala Göteborg erbjuda framgångsrika företag högkvalitativa kontors- och butikslokaler på attraktiva marknadsplatser. Hufvudstadens vision är att alltid upplevas som och vara Sveriges mest attraktiva fastighetsbolag.

Bolagets mål är att successivt öka resultatet från den löpande verksamheten, ha branschens nöjdaste kunder, branschens mest välutvecklade fastighetsbestånd och branschens mest engagerade och professionella medarbetare med stort kundfokus och hög affärsmässighet.

Hufvudstadens finansiella mål är att ha en god utdelningstillväxt över tiden och utdelningen ska utgöra mer än hälften av nettovinsten från den löpande verksamheten. Soliditeten ska uppgå till minst 40 procent över tiden.

Hufvudstadens strategi för att uppnå målen kan sammanfattas i fyra huvudpunkter.

Kundfokus – Hufvudstaden ska arbeta i nära samverkan med kunderna och kontinuerligt bidra till att förbättra deras affärsmöjligheter och konkurrenskraft.

Kvalitet – Systematiskt kvalitetsarbete ska säkerställa hög kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

Kompetensutveckling – Medarbetarna ska på ett systematiskt sätt erbjudas utveckling med fokus på kompetens och företagets värderingar.

Affärsutveckling – Aktiv affärsutveckling och anpassning till den digitala utvecklingen i omvärlden ska skapa mervärden i fastighetsbeståndet.

Hållbarhet – Hufvudstaden ska aktivt och långsiktigt arbeta för ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

Segment och affärsområden

Koncernens verksamhet är indelad i tre segment, Fastighetsförvaltning, NK Retail och Övrig verksamhet. Segmenten är indelade i tre affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten och huvudsakligen följer hyresmarknadens geografiska uppdelning i delmarknader samt NK-verksamheten. De tre affärsområdena är Affärsområde Stockholm, Affärsområde NK samt Affärsområde Göteborg. NK Retail (Affärsområde NK) bedriver detaljhandel i NK-varuhusen samt på NK e-handel. Övrig verksamhet avser Cecil Coworking (Affärsområde Stockholm), NK e-handel och parkeringsrörelsen i Parkaden AB (Affärsområde NK). Hufvudstadens stabsfunktioner Ekonomi/Finans, Personal, Fastighetsutveckling och Affärsutveckling stödjer den operativa organisationens verksamhet.

⁴ Källa: Undersökning avseende Nöjd Kund Index utförd av CFI Group under 2024.

Organisationsstruktur



Affärsområde Stockholm

Affärsområde Stockholm omfattade per 31 december 2024 22 fastigheter och utgörs av tre förvaltningsområden: Norrmalmstorg, Kungsgatan och Väst. Förvaltningsområde Norrmalmstorg omfattar fastigheter i Bibliotekstan. Det är också detta område som historiskt sett utgjort kärnan i Hufvudstadens fastighetsbestånd sedan bolaget grundades 1915. Förvaltningsområde Kungsgatan omfattar fastigheter vid Kungsgatans östra del samt vid korsningen Kungsgatan/Sveavägen och förvaltningsområde Väst består av fastigheter belägna på Drottninggatan, Klarabergsgatan, i Gamla Stan och vid Kungsträdgården. I affärsområdet ingår den egna verksamheten Cecil Coworking. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter.

Affärsområde NK

Affärsområde NK omfattar NK-fastigheter i Stockholm och Göteborg samt fastigheten Hästskon 10 i Stockholm. Per 31 december 2024 bestod affärsområdet av två fastigheter i Stockholm och en i Göteborg. Fastighetsbeståndet är helt kommersiellt och består av kontors- och butiksfastigheter samt parkeringshuset Parkaden. Fastigheterna är belägna på Hamngatan och Regeringsgatan i Stockholm samt vid Östra Hamngatan i Göteborg. I affärsområdet ingår detaljhandelsverksamhet i NK-varuhusen samt på NK e-handel, som bedrivs av dotterbolaget NK Retail AB. NK Retail driver cirka 20 procent av avdelningarna i varuhusen inom mode, skönhet, accessoarer och juveler.

Affärsområde Göteborg

Affärsområde Göteborg omfattade per 31 december 2024 4 fastigheter, belägna i Göteborgs mest centrala affärsdistrikt. I den största fastigheten ingår gallerian Femman samt Fyran vilka är en del av Nordstans affärscentrum. Hufvudstaden är en av de två större enskilda delägarna i Nordstans Samfällighetsförening, som äger och förvaltar Nordstans parkeringshus samt torg och gågator.

Fastighetsutveckling

Hufvudstaden arbetar aktivt med att utveckla fastighetsbeståndets höga kvalitet och effektivitet. Avsikten är att skapa god värdetillväxt och att i samarbete med kunderna anpassa kontor och butiker efter nya förutsättningar. Utvecklingsprojekten kan huvudsakligen indelas i ombyggnader och investeringar i befintliga fastigheter samt utveckling av befintliga och nya byggrätter. Genom utvecklingsåtgärderna får lokalerna högre teknisk standard och mer yteffektiva planlösningar. Kunderna får en bättre produkt och Hufvudstaden erhåller på längre sikt ett bättre driftnetto och högre avkastning.

Affärsutveckling

Inom Affärsutveckling arbetar man med att initiera och driva kommersiella projekt. Projekten kan vara små och stora inom kontor och butik samt digital utveckling.

LEGAL INFORMATION OM BOLAGET OCH KONCERNEN

Koncernen

Bolaget är moderbolag i Koncernen. Bolaget bedriver en del av sin verksamhet genom helägda dotterbolag men anser sig inte vara beroende av något av sina dotterbolag. I Koncernen ingick per 31 december 2024 följande Koncernbolag:

Koncernbolag	Organisationsnummer	Kapital (röster) %
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	100
Aktiebolaget Hamngatagaraget	556068-6601	100
Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB	556724-2531	100
AB Nordiska Kompaniet	556008-6281	100
Parkaden AB	556085-3599	100
Fastighetsaktiebolaget Stockholms City	556019-4358	100
Cecil Coworking AB	559242-1506	100
NK Retail AB	559268-4103	100
NK Service AB	559401-3491	100
<i>Vilande bolag</i>		
AB Citypalatset	556034-7246	100
Aktiebolaget Cityparkering	556020-7440	100
Fastighets AB Hufvudstaden	556014-4411	100
Förvaltnings AB Birger Jarl	556209-4614	100
Förvaltnings AB Norrmalmstorg nr. 1	556019-5405	100
Hotel Stockholm Aktiebolag	556031-4303	100
Hufvudstaden Fastighetsförvaltning AB	556556-7038	100
NK Cityfastigheter AB	556023-1267	100
NK Concession Aktiebolag	556313-8733	100

Aktiekapital och ägarförhållanden

Enligt Hufvudstadens bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst SEK 500.000.000 och högst SEK 2.000.000.000, fördelat på lägst 100.000.000 och högst 400.000.000 aktier. Bolaget har två aktieslag, serie A och serie C. Aktier av serie A får ges ut till ett antal av högst 400.000.000 aktier och aktier av serie C till ett antal av högst 25.000.000 aktier, dock inte till ett större antal än som motsvarar en sextondedel av hela antalet utgivna aktier. Alla aktier medför lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst men varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie C till etthundra röster. Aktier av serie C ska på begäran av dess ägare kunna omvandlas (konverteras) till aktier i serie A.

Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per 31 december 2024 till SEK 1 056 359 665, fördelat på 203 001 209 aktier av serie A och 8 270 724 aktier av serie C med ett kvotvärde om SEK 5 per aktie. Aktierna i Hufvudstaden är utfärdade enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i SEK. Per 31 december 2024 ägde Hufvudstaden 8 965 000 egna aktier av serie A.

Hufvudstadens aktie av serie A (kortkod: HUFV A) är noterade på Nasdaq Stockholms reglerade marknad. Hufvudstadens aktie av serie C har tidigare varit noterad på Nasdaq Stockholms reglerade marknad men avnoterades i januari 2020.

Antalet aktieägare uppgick den 31 december 2024 till 31 559. Den största ägaren var L E Lundbergföretagen AB med 47,2 procent av totalt antal utestående aktier och 88,6 procent av rösterna.

Större aktieägare per 31 december 2024

Ägare/förvaltare/depåbank	Serie A, antal aktier	Serie C, antal aktier	Totalt antal aktier	Utestående aktier, %		Emitterade aktier, %	
				Kapital	Röster	Kapital	Röster
L E Lundbergföretagen	87 311 335	8 177 680	95 489 015	47,2	88,6	45,2	87,9
AMF	19 000 000	0	19 000 000	9,4	1,9	9,0	1,8
State Street Bank and Trust	6 519 201	0	6 519 201	3,2	0,6	3,1	0,6
BNY Mellon	4 155 833	0	4 155 833	2,1	0,4	2,0	0,4
JP Morgan Chase Bank	4 025 220	0	4 025 220	2,0	0,4	1,9	0,4
Familjen Lundberg, inklusive bolag	3 522 419	66 325	3 588 744	1,8	1,0	1,7	1,0
Handelsbanken Fonder	2 924 071	0	2 924 071	1,4	0,3	1,4	0,3
Alcur Fonder	2 691 976	0	2 691 976	1,3	0,3	1,3	0,3
Spiltan Fonder	2 146 612	0	2 146 612	1,1	0,2	1,0	0,2
Skogstornet	2 050 000	0	2 050 000	1,0	0,2	1,0	0,2
Swedbank Robur Fonder	1 579 520	0	1 579 520	0,8	0,2	0,7	0,2
Övriga aktieägare	58 110 022	26 719	58 136 741	28,7	6,0	27,5	5,9
Utestående aktier	194 036 209	8 270 724	202 306 933	100,0	100,0	95,8	99,1
Hufvudstaden, (eget innehav)	8 965 000		8 965 000			4,2	0,9
Samtliga emitterade aktier	203 001 209	8 270 724	211 271 933			100,0	100,0
Röstetal (exkl eget innehav)	194 036 209	827 072 400	1 021 108 609				
Röstetal (inkl eget innehav)	203 001 209	827 072 400	1 030 073 609				

L E Lundbergföretagen AB kontrollerar en stor del av rösterna i Hufvudstaden. Fredrik Lundberg kontrollerar Bolaget indirekt genom sitt aktieägarande i L E Lundbergföretagen AB som per februari 2025 för Fredrik Lundberg inklusive bolag och maka uppgick till 40,8 % av aktiekapitalet och 70,6 % av rösterna i L E Lundbergföretagen AB. Fredrik Lundberg är därutöver ordförande i Bolagets styrelse. L E Lundbergföretagen AB och Fredrik Lundberg har därför betydande inflytande och kontroll över Bolaget samt intressen som inte nödvändigtvis sammanfaller med Fordringshavares intressen. Noteringen av Hufvudstadens aktier på Nasdaq Stockholms reglerade marknad innebär att Bolaget har att följa krav om bland annat oberoende ledamöter i styrelsens sammansättning, Koden för bolagsstyrning och offentliggörande av information. Det försvårar att kontroll över Bolaget missbrukas.

Styrelse, koncernledning och revisorer

STYRELSE

Styrelsen består per dagen för detta Grundprospekt av nio ledamöter. Nedan visas namn, födelseår, befattning, det år personen blev invald i styrelsen, utbildning samt övriga pågående uppdrag.

FREDRIK LUNDBERG

Född 1951. Styrelsens ordförande, styrelseledamot sedan 1998.

Utbildning: Civilingenjör, civilekonom, ekon dr h c samt tekn dr h c.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör och koncernchef i L E Lundbergföretagen AB. Styrelseordförande i Holmen AB och AB Industrivärden. Vice styrelseordförande i Svenska Handelsbanken AB. Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB, Fastighets AB L E Lundberg och Skanska AB.

CLAES BOUSTEDT

Född 1962. Styrelseledamot sedan 1998.

Utbildning: Civilekonom.

Andra pågående uppdrag: Vice verkställande direktör i L E Lundbergföretagen AB. Verkställande direktör i L E Lundberg Kapitalförvaltning AB. Styrelseledamot i Alleima AB, Förvaltnings AB Lunden och Sandvik AB.

PETER EGARDT

Född 1949. Styrelseledamot sedan 2003.

Utbildning: Fil kand.

Andra pågående uppdrag: Ledamot i Riksdagens arvodesnämnd. Ordförande för Stockholms Konstnärliga Högskola och Svensk-Litauiska Samarbetsfonden.

LIV FORHAUG

Född 1970. Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilekonom

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör i Martin & Servera AB. Styrelseordförande i Martin & Serveras dotterbolag. Styrelseledamot i Loomis AB, Svensk Handel och Svenskt Näringsliv.

LOUISE LINDH

Född 1979. Styrelseledamot sedan 2007.

Utbildning: Civilekonom.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Fastighets AB L E Lundberg och J2L Holding AB. Styrelseledamot i Holmen AB, L E Lundbergföretagen AB och Svenska Handelsbanken AB.

KATARINA LJUNGQVIST

Född 1965. Styrelseledamot sedan 2022.

Utbildning: Företags- och förvaltningsjurist.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör i Kommuninvest. Styrelseledamot i Svensk Exportkredit AB och Svenska Mässan Stiftelse samt dess huvudmannaråd.

ANDERS NYGREN

Född 1970. Styrelseledamot sedan 2022.

Utbildning: Civilingenjör.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör i Hufvudstaden. Inga andra väsentliga uppdrag utanför koncernen.

FREDRIK PERSSON

Född 1968. Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilekonom.

Andra pågående uppdrag: Ordförande i BusinessEurope. Styrelseordförande i Ellevio AB och JM AB. Styrelseledamot i A. Ahlström Oy, Holmen AB, ICA Gruppen AB, AB Industrivärden och Interogo Holding AG.

STEN PETERSON

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2006.

Utbildning: Civilingenjör.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Fastighets AB L E Lundberg, Förvaltnings AB Lunden, J2L Holding AB och L E Lundbergföretagen AB.

KONCERNLEDNING

Koncernledningen består per dagen för detta Grundprospekt av VD, tre affärsområdeschefer samt cheferna för Ekonomi/Finans, Fastighetsutveckling, Affärsutveckling och Personal. Nedan visas namn, födelseår, befattning, anställningsår samt utbildning.

ANDERS NYGREN

Född 1970. Verkställande direktör, anställd sedan 2006.

Utbildning: Civilingenjör.

ULRIKA FRISK

Född 1970. Chef HR, anställd sedan 2022.

Utbildning: Examen inom HR.

HANNES HASSELROT

Född 1980. Chef Affärsområde NK, anställd sedan 2025.

Utbildning: Universitetsstudier i biokemi.

JOHN LETHENSTRÖM

Född 1972. Chef Fastighetsutveckling, anställd sedan 2017.

Utbildning: Civilingenjör.

FREDRIK OTTOSSON

Född 1972. Chef Affärsområde Göteborg, anställd sedan 2016.

Utbildning: Civilingenjör.

KARL PALM

Född 1984. Chef Affärsutveckling, anställd sedan 2014.

Utbildning: Högskoleingenjör.

ÅSA ROSLUND

Född 1966. Vice verkställande direktör och Chef Ekonomi och Finans, anställd sedan 2005.

Utbildning: Civilekonom.

FRIDA WIJKSTRÖM

Född 1976. Chef Affärsområde Stockholm, anställd sedan 2018.

Utbildning: Civilingenjör.

ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSE OCH KONCERNLEDNING

Samtliga styrelseledamöter och koncernledningen kan nås via Bolagets postadress, Hufvudstaden AB (publ), NK 100, 111 77 Stockholm.

Ingen styrelseledamot eller medlem av koncernledningen har några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Styrelseledamöter och medlemmar av koncernledningen kan dock från tid till annan inneha aktier i Bolaget.

REVISORER

PricewaterhouseCoopers AB (Torsgatan 21, 113 97 Stockholm) är Bolagets revisor sedan årsstämman 2021. Magnus Svensson Henryson är sedan årsstämman 2021 huvudansvarig revisor. Magnus Svensson Henryson är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige.

Legala frågor och övrig information

GODKÄNNANDE FRÅN FINANSINSPEKTIONEN

Detta prospekt har godkänts av Finansinspektionen (med postadress Box 7821, 103 97 Stockholm, telefonnummer +46 (0)8 408 980 000 och hemsida www.fi.se) som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i detta prospekt. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

BESLUT OCH ANSVARSFÖRSÄKRAN

Den 19 november 2012 beslutade Hufvudstadens styrelse att etablera MTN-programmet. Vid styrelsemöte den 22 augusti 2013 beslöts att höja rambeloppet för MTN-programmet till SEK 4.000.000.000. Vid styrelsemöte den 5 maj 2017 beslöts att höja rambeloppet för MTN-programmet till SEK 6.000.000.000. Vid styrelsemöte den 9 maj 2019 beslöts att höja rambeloppet för MTN-programmet till SEK 8.000.000.000. Vid styrelsemöte den 6 maj 2021 beslöts att höja rambeloppet för MTN-programmet till SEK 12.000.000.000.

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

VÄSENTLIGA AVTAL

Nedan följer en kort sammanfattning av avtal som Koncernen ingått och som innehåller rättigheter eller förpliktelser som är av väsentlig betydelse för Koncernen (i båda fallen med undantag för avtal som ingåtts i den löpande affärsverksamheten).

Facilitetsavtal med Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Hufvudstaden AB har ingått två facilitetsavtal med Nordea Bank Abp, filial i Sverige AB ("Nordea") som löper till 19 december 2025 respektive 23 maj 2029. I facilitetsavtalen åtar sig Nordea att ställa krediter till Hufvudstaden om ett belopp som vid var tidpunkt uppgår till maximalt SEK 1.000.000.000 (19 december 2025) respektive SEK 500.000.000 (23 maj 2029). Båda faciliteterna löper med ränta vid utnyttjande samt löftesprovision för ej utnyttjade belopp. Hufvudstaden har ställt och kan komma att ställa säkerheter för lån under faciliteterna. För faciliteterna gäller svensk lag.

Facilitetsavtal med Svenska Handelsbanken AB

Hufvudstaden har ingått tre facilitetsavtal med Svenska Handelsbanken AB ("Handelsbanken") som löper till 5 juli 2026, 5 oktober 2027 respektive 2 oktober 2028. I respektive facilitetsavtal åtar sig Handelsbanken att ställa krediter till Hufvudstaden om ett belopp som vid var tidpunkt uppgår till maximalt SEK 1.000.000.000. Faciliteterna löper med ränta vid utnyttjande samt löftesprovision för ej utnyttjade belopp. Hufvudstaden har ställt och kan komma att ställa säkerheter för lån under faciliteterna. För faciliteterna gäller svensk lag.

Facilitetsavtal med Skandinaviska Enskilda Banken AB

Hufvudstaden har ingått ett facilitetsavtal med Skandinaviska Enskilda Banken AB ("SEB") som löper till 15 februari 2027. I facilitetsavtalet åtar sig SEB att ställa krediter till Hufvudstaden om ett belopp som vid var tidpunkt uppgår till maximalt SEK 1.000.000.000. Faciliteten löper med ränta vid utnyttjande samt löftesprovision för ej utnyttjade belopp. Hufvudstaden kan komma att ställa säkerheter för lån under facilitetsavtalet. För facilitetsavtalet gäller svensk lag.

Facilitetsavtal med Swedbank AB

Hufvudstaden har ingått ett facilitetsavtal med Swedbank AB (publ) ("Swedbank") som löper till 18 juni 2028. I facilitetsavtalet åtar sig Swedbank att ställa krediter till Hufvudstaden om ett belopp som vid var tidpunkt uppgår till maximalt SEK 500.000.000. Faciliteten löper med ränta vid utnyttjande samt

löftesprovision för ej utnyttjade belopp. Hufvudstaden kan komma att ställa säkerheter för lån under facilitetsavtalet. För facilitetsavtalet gäller svensk lag.

MYNDIGHETSFÖRFARANDEN, RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

Inom ramen för den löpande verksamheten blir Koncernen från tid till annan föremål för tvister, krav och administrativa förfaranden. Hufvudstaden har dock inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Hufvudstaden är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Hufvudstadens finansiella ställning eller lönsamhet.

INFORMATION OM TRENDER

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Hufvudstadens framtidsutsikter sedan datumet för offentliggörandet av den senaste årsredovisningen från vilken finansiell införlivats genom hänvisning till detta Grundprospekt.

Det har inte skett någon betydande förändring av Koncernens finansiella resultat sedan datumet för utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken finansiell information har offentliggjorts och införlivats genom hänvisning till detta Grundprospekt.

BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan datumet för utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken finansiell information har offentliggjorts och införlivats genom hänvisning till detta Grundprospekt.

INFORMATION FRÅN TREDJE PART

Prospektet innehåller viss information som kommer från tredje part i form av bransch- och marknadsinformation. Informationen har återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av sådana tredje parter har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

INTRESSEKONFLIKTER

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

INFÖRLIVANDE GENOM HÄNVISNING

Historisk finansiell information

I prospektet ingår följande handlingar som införlivas genom hänvisning. Sidor som inte uttryckligen hänvisas till har inte inkluderats genom hänvisning antingen för att de inte är relevanta för en investerare i MTN eller för att motsvarande information ges på annan plats i detta prospekt. Handlingarna har offentliggjorts och givits in till Finansinspektionen.

Nedanstående förteckning anger sidhänvisningar till olika delar i respektive årsredovisning som införlivas genom hänvisning:

**Års- och
hållbarhetsredovisning för
2023⁵**

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

- 46-47 (*Koncernens rapport över resultat*);
- 48-49 (*Koncernens rapport över finansiell ställning*);
- 51 (*Koncernens rapport över förändringar i eget kapital*);

⁵ <https://hufvudstaden.se/contentassets/c0590cba1eea4ba2b462650410bb3371/hufvudstadens-ars--och-hallbarhetsredovisning-2023>

	• 52-53 (<i>Koncernens rapport över kassaflöden</i>); • 54-55 (<i>Bolagets finansiella rapporter</i>); • 56-72 (<i>Noter</i>); • 73 (<i>Förslag till vinstdisposition</i>); • 75-77 (<i>Revisionsberättelse</i>); • 78-81 (<i>Finansiella nyckeltal</i>); • 82-83 (<i>Affärsområden i siffror</i>); och • 84 (<i>Definitioner och ordlista</i>).
Års- och hållbarhetsredovisning för 2024⁶	med hänvisning till den reviderade konsoliderade finansiella informationen och revisionsberättelsen på sidorna: • 44-45 (<i>Koncernens rapport över resultat</i>); • 46-47 (<i>Koncernens rapport över finansiell ställning</i>); • 49 (<i>Koncernens rapport över förändringar i eget kapital</i>); • 50-51 (<i>Koncernens rapport över kassaflöden</i>); • 52-53 (<i>Bolagets finansiella rapporter</i>); • 54-70 (<i>Noter</i>); • 71 (<i>Förslag till vinstdisposition</i>); • 73-75 (<i>Revisionsberättelse</i>); • 78-79 (<i>Finansiella nyckeltal</i>); • 80-81 (<i>Affärsområden i siffror</i>); och • 82 (<i>Definitioner och ordlista</i>).
Halvårsrapport för 1 januari – 30 juni 2025⁷	med hänvisning till den konsoliderade finansiella informationen på sidorna: • 6 (<i>Koncernens rapport över resultat i sammandrag</i>); • 7 (<i>Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag</i>); • 7 (<i>Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag</i>); • 9-10 (<i>Nyckeltal</i>); • 13 (<i>Definitioner och ordlista</i>).
Tidigare Allmänna och Slutliga Villkor	i syfte att underlätta utökningar av Lån utgivna under tidigare grundprospekt införlivas Allmänna Villkor av den 21 november 2012; som publicerats i Bolagets grundprospekt daterat den 4 mars 2021 (på sida 17-27).

⁶ <https://hufvudstaden.se/contentassets/9fc62e4b1224441f92b6beb53e7594a8/hufvudstadens-ars--och-hallbarhetsredovisning-2024/>

⁷ <https://hufvudstaden.se/contentassets/23de05ebbb147519c82f989c80680ae/halvarsrapport-januari-juni-2025/>

Hufvudstadens års- och hållbarhetsredovisningar för räkenskapsåren 2023 och 2024 har varit föremål för revision av Bolagets revisor och revisionsberättelsen är fogad till årsredovisningen.

Förutom Hufvudstadens reviderade koncernredovisning för räkenskapsåren 2023 och 2024 har ingen information i detta prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av *International Accounting Standards Board (IASB)* såsom de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Bolagets halvårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2025 har upprättats i enlighet med kapitel 9 av årsredovisningslagen (1995:1554).

Framtida finansiell information

Bolaget är inte skyldigt att offentliggöra tillägg enligt artikel 23.1 i förordning (EU) 2017/1129 för ny årlig finansiell information eller delårsinformation som offentliggörs under Grundprospektet giltighetstid. Genom hänvisning införlivas varje av Koncernens rapport över resultat, Koncernens rapport över finansiella ställning, Koncernens rapport över förändringar i eget kapital, Koncernens rapport över kassaflöden, Bolagets finansiella rapporter, noter, förslag till vinstdisposition, revisionsberättelse, finansiella nyckeltal och definitioner och ordlista (såsom tillämpligt) i Koncernens års- och hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2025, samt delårsrapport för perioderna januari-september 2025, och januari-mars 2026, samt halvårsrapport för perioden januari-juni 2026 som kommer att göras tillgänglig i elektronisk form på Bolagets webbplats under Grundprospektets giltighetstid. Den nya finansiella informationen kommer att publiceras på de datum som framgår av Bolagets finansiella kalender som finns tillgänglig på Bolagets webbplats eller sådant annat datum som offentliggörs genom pressmeddelande. Endast års- och hållbarhetsredovisningen för 2025 revideras av Bolagets revisor och övrig ny finansiell information kommer därför inte att vara föremål för revidering av revisor.

Alternativa nyckeltal

Hufvudstaden tillämpar ESMAs riktlinjer för alternativa nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som presenteras i de delar av årsredovisningarna för räkenskapsåren 2023 och 2024 som inkorporerats genom hänvisning i prospektet är alternativa nyckeltal, det vill säga ett finansiellt mått som inte definieras enligt IFRS eller årsredovisningslagen och som används för att beskriva verksamhetens utveckling och öka jämförbarheten mellan perioder. Definitioner för sådana alternativa nyckeltal och syftet med användningen av dem presenteras nedan.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Avkastning på eget kapital	Årets resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Avkastning på eget kapital visar den redovisningsmässiga totalavkastningen på ägarnas kapital. Måttet används främst för att analysera ägarlönsamhet över tid.
Avkastning på sysselsatt kapital	Resultat före skatt plus räntekostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital.	Avkastning på operativt kapital visar hur väl verksamheten använder det nettokapital som binds i rörelsen. Nyckeltalet används främst för att följa koncernens värdeskapande över tid.
Nettoskuld	Räntebärande skulder inklusive beslutad utdelning minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank.	Nettoskuld är relevant för att visa verksamhetens skuldutveckling och se storleken på återfinansieringsbehov.

Soliditet	Eget kapital vid periodens slut i förhållande till balansomslutning.	Soliditet är relevant för att bedöma bolagets finansiella styrka, möjlighet att genomföra investeringar samt förmåga att leva upp till sina finansiella åtaganden.
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.	Nettobelåningsgrad är relevant för att visa bolagets finansiella styrka, möjlighet att genomföra investeringar samt förmåga att leva upp till sina finansiella åtaganden.
Ränteteckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella poster exklusive orealiserade värdeförändringar plus räntekostnader i förhållande till räntekostnader	Ränteteckningsgrad är relevant för att bedöma bolagets möjlighet att täcka sina räntekostnader.
Skuldsättningsgrad	Nettoskuld i förhållande till eget kapital vid årets utgång	Skuldsättningsgrad är relevant för att visa bolagets finansiella styrka, möjlighet att genomföra investeringar samt bedöma bolagets förmåga att leva upp till sina finansiella åtaganden.
Överskottsgrad	Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.	Nyckeltalet återspeglar verksamhetens operativa lönsamhet. Nyckeltalet är en viktig komponent för att följa bolagets värdeskapande.

TILLGÄNGLIGA HANDLINGAR

Följande handlingar finns tillgängliga i elektronisk form på Hufvudstadens hemsida, www.hufvudstaden.se:

- Bolagets bolagsordning.
- Bolagets registreringsbevis.
- Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2023 och 2024 (inklusive revisionsberättelse).

Kopior av dessa handlingar och kopior av samtliga Koncernbolags årsredovisningar för räkenskapsåren 2023 och 2024 (inklusive revisionsberättelse) hålls också tillgängliga på Hufvudstadens huvudkontor under prospektets giltighetstid (ordinarie kontorstid på vardagar).

Adresser

EMITTENT

Hufvudstaden AB (publ)

Besöksadress

Regeringsgatan 38, Stockholm

Postadress

NK 100

111 77 Stockholm

Telefon: 08-762 90 00

www.hufvudstaden.se

REVISOR

PricewaterhouseCoopers AB

Besöksadress

Torsgatan 21, Stockholm

Postadress

113 97 Stockholm

Telefon: 010-213 30 00

www.pwc.se

LEDARBANK

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Debt Capital Markets

Besöksadress

Blasieholmstorg 11, Stockholm

Postadress

106 70 Stockholm

Telefon: 08-701 10 00

www.handelsbanken.se/capitalmarkets

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Euroclear Sweden AB

Besöksadress

Klarabergsviadukten 63, Stockholm

Postadress

Box 191

101 23 Stockholm

www.euroclear.eu

FÖR KÖP OCH FÖRSÄLJNING KONTAKTA:

Handelsbanken

Blasieholmstorg 11

106 70 Stockholm

www.handelsbanken.se

Credit Sales

08-463 46 50

Nordea

Debt Capital Markets

Smålandsgatan 17

105 71 Stockholm,

www.nordea.com

+46 10 1569361

SEB

Large Corporates & Financial Institutions

Kungsträdgårdsgatan 8

08-506 232 19

106 40 Stockholm

08-506 232 20

www.seb.se/mb

08-506 230 61

HUFVUDSTADEN