

# 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 mars 2021 och är giltigt i tolv månader från detta datum. 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 förenat 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 noga 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 till allmänheten 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 förvärv av MTN i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltigt. 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 uttalanden 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
Riskfaktorer .....	10
Allmänna Villkor .....	17
Mall för Slutliga Villkor .....	28
Beskrivning av Hufvudstaden.....	32
Styrelse, koncernledning och revisorer .....	37
Legala frågor och övrig information.....	40
Adresser .....	44

## Beskrivning av MTN-programmet

### ALLMÄNT

Hufvudstaden har etablerat MTN-programmet för att emittera MTN upp till ett totalt belopp om högst SEK 8.000.000.000 (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 kan komma att emittera gröna obligationer. För det fall sådant beslut tas, ska Bolaget publicera eller ha publicerat ett s.k. Green Bond Framework på sin hemsida ([www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)) som beskriver de särskilda villkor (de "Gröna Villkoren") som är tillämpliga vid emission av gröna obligationer. Informationen på hemsidan ingår inte i detta Grundprospekt såvida informationen inte införlivats genom hänvisning. För att de Gröna Villkoren ska gälla ett visst lån ska Slutliga Villkor för sådant lån ange att obligation är en grön obligation ("Grön Obligation"). De Gröna Villkoren kan från tid till annan komma att uppdateras av Bolaget. Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet till godo.

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.

### 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](http://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. På dagen för detta Grundprospekt tillhandahålls (i) STIBOR av Swedish Financial Benchmark Facility och (ii) EURIBOR av European Money Markets Institute. På dagen för detta Grundprospekt är administratören av EURIBOR, men inte administratören av STIBOR, inkluderad 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").

Såvitt Bolaget känner till vid tidpunkten för godkännandet av detta Grundprospekt, är övergångsbestämmelserna i artikel 51 i Benchmarkförordningen tillämpliga, enligt vilken Swedish Financial Benchmark Facility ännu inte behöver ansöka om auktorisation eller registrering (eller ansöka

om likvärdighet, erkännande eller godkännande om referensvärdet tillhandahålls av en administratör som är belägen i ett tredjeland).

Nedan följer en beskrivning 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 Räntebestämningdag.

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.

”STIBOR” definieras som: den räntesats som (1) kl 11.00 aktuell dag publiceras på Reuters 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 Reuters sida ”EURIBOR01” (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) eller – om sådan notering ej finns – (2) vid nyss nämnda tidpunkt enligt besked från Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut) motsvarar (a) genomsnittet av Europeiska Referensbankers kvoterade utlåningsräntor till ledande affärsbanker i Europa inom marknaden för depositioner 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 Lösensdagen till Fordringshavare på Lösensdagen. Meddelande från Fordringshavare avseende påkallande av förtida inlösen av MTN skall tillställas Bolaget senast 30 dagar före Lösensdagen.

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 "**Lösensdag**" avses den dag som infaller 90 dagar efter en Inlösenhändelse, dock att om Lösensdagen inte är en Bankdag skall som Lösensdag 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

Emissionsinstituten 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 Emissionsinstitutets 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 2020 ägde Bolaget 29 fastigheter fördelade på 370 000 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 2020 ha haft en resultat effekt om +/- 590 mnkr. Det finns även en risk att utbrottet av Covid-19 har en negativ inverkan på efterfrågan på lokaler och därmed riskerar att påverka Hufvudstadens finansiella ställning (se ”Risker relaterade till utbrottet av Covid-19” nedan).

Förutom den allmänna ekonomiska utvecklingen i de geografiska marknader där Koncernen bedriver sin huvudsakliga verksamhet finns det osäkerheter kring det nuvarande politiska klimatet globalt, t.ex. de kort- och långsiktiga effekterna av Storbritanniens utträde från EU. Hufvudstadens verksamhet och lönsamhet påverkas även av politiska beslut, såsom förändringar i skattelagstiftningen och, under det senaste året, beslut om restriktioner på grund av Covid-19 vilka påverkat Hufvudstadens kunder inom detaljhandeln och därmed även Hufvudstaden (se ”Risker relaterade till utbrottet av Covid-19” nedan). I viken utsträckning makroekonomiska och politiska faktorer kan påverka Hufvudstaden är osäkert och utgör en risk för dess verksamhet.

##### Risker relaterade till utbrottet av Covid-19

I slutet av december 2019 upptäcktes ett nytt coronavirus i staden Wuhan i Hubei-provinsen i Kina (”Covid-19”). Den 11 mars 2020 deklarerade WHO (Världshälsoorganisationen) att Covid-19 är en pandemi och Covid-19 har spridits över hela världen. Utbrottet av covid-19 har lett till myndighetsbeslut att stänga ner städer, regeringar att stänga landsgränser och företag att stänga olika affärsverksamheter. Utbrotten har även haft en stark påverkan på världens börser. Sverige och omvärlden har sedan utbrottet vidtagit ett antal åtgärder för att fördröja och förhindra spridningen av Covid-19. Hufvudstaden påverkas också av den pågående oron.

Smittspridningen av Covid-19 har resulterat i stora effekter på samhället och dess ekonomiska utveckling. Påverkan har varit stor för bland annat sällanköpsvaruhandeln och restauranger som upplevt betydande

försäljningstapp sedan mitten av mars 2020 och risken för rekonstruktioner och konkurser har ökat av den anledningen. Julhandeln år 2020 påverkades kraftigt av restriktioner och direktiv. Under 2020 har turismen i Sverige varit starkt begränsad och i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg där Hufvudstaden bedriver sin verksamhet har den i princip upphört. Även nöjes- och kulturutbudet har till stora delar varit helt nedstängt i samhället under 2020. Det medför att förmågan att betala lokalhyran för hyresgäster i Hufvudstadens fastigheter med butiker och restauranger har försämrats. Hufvudstadens centralt belägna fastigheter och marknadsplatser i Sveriges två största städer har under 2020 upplevt en fortsatt påverkan av effekterna från Covid-19 sedan utbrottet. Detta då citylägen inte har lika många boende i närområdet och flöden av folk som arbetar i city minskat avsevärt. Det tredje kvartalets stabilisering och viss återhämtning av både kundflöden och försäljningssiffror byttes mot färre kunder och ökade försäljningstapp under det fjärde kvartalet 2020.

Under andra kvartalet 2020 beslutade regeringen att ge ett statligt hyresstöd till hyresvärdar som ger hyresgäster i utsatta branscher hyreslättnader. Stödet förutsätter att hyresvärden ger en hyresnedsättning till hyresgästen. Staten ersätter sedan 50 procent av nedsättningen, dock maximalt 25 procent av den fasta hyran. Under räkenskapsåret 2020 uppgick de av Bolaget lämnade hyresrabatterna till cirka 163 mnkr.

Det är även osäkert till vilken grad utbrottet av Covid-19 kommer att påverka människors beteenden på längre sikt. Sedan utbrottet av Covid-19 har många, på myndigheternas inrådan, jobbat hemifrån vilket har lett till diskussioner i media om vi i framtiden kommer att arbeta från kontor på samma sätt som vi gjorde innan utbrottet av Covid-19. Det har även pågått diskussioner om bostadsmarknaden och att fler väljer att köpa större bostäder när allt fler spenderar mer tid hemma och att dessa personer också väljer att flytta ifrån citykärnorna. En sådan utveckling riskerar att leda till att flödet av folk som arbetar i och rör sig i city minskar inte bara tillfälligt och skulle således ha en negativ inverkan på Hufvudstadens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Det är i nuläget svårt att närmare överblicka vilka konsekvenser utbrottet av Covid-19 kan komma att få framöver och en fortsatt eller accelererad spridning i framförallt Sverige riskerar att medföra en väsentlig negativ inverkan på Hufvudstadens intäkter och rörelseresultat.

### ***Värdeförändringar 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 2020 uppgå till ca SEK 45,6 miljarder (jämfört med ca SEK 47,7 miljarder per den 31 december 2019).

Hufvudstaden baserar bedömningen av avkastningskraven på information om marknadens förräntningskrav 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. Dessutom är konsekvenserna av den pågående Covid-19-pandemin svåra att överblicka (se ”*Risker relaterade till utbrottet av Covid-19*” ovan). Det finns en risk att efterfrågan på bland annat kontorslokaler och därmed hyresnivåer och vakansgrader kan påverkas negativt om pandemin fortsätter att hämma den allmänna ekonomiska utvecklingen där Bolaget är verksamt. Hyresvakansgraden för Koncernen per den 31 december 2020 var 8,2 procent (jämfört med 5,0 procent per den 31 december 2019 respektive 2,6 procent per den 31 december 2018). Exklusive pågående utvecklingsprojekt uppgick hyresvakansen till 6,7 procent per den 31 december 2020 (jämfört med 1,7 per den 31 december 2019). Ökningen av hyresvakansen exklusive pågående utvecklingsprojekt under 2020 förklaras dels av att några butikshyresgäster gått i konkurs eller avflyttat samt av ett par kontorsavflyttningar. En ökad vakansgrad till följd av minskad efterfrågan leder till ett försämrat resultat och kassaflöde för Hufvudstaden vilket även riskerar att påverka fastighetsvärdena negativt.

### ***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 2020 till SEK 325,1 miljoner (jämfört med SEK 315,9 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 2020 till ca SEK 8,6 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 under 2020 var 2,6 år, vilket är en minskning sedan 2019, då den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 3,3 år. 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 Fordningshavare 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 2020 ca SEK 7,9 miljarder (jämfört med

ca SEK 6,6 miljarder per den 31 december 2019 respektive SEK 6,3 miljarder per den 31 december 2018). Per den 31 december 2020 var den genomsnittliga räntebindningstiden 1,8 år och den genomsnittliga effektiva räntan 1,3 procent. Under 2020 var Koncernens totala räntekostnader SEK 132 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 2020 uppgick Koncernens kreditförluster netto till ca SEK 40 mnkr, vilket motsvarade en kreditförlustnivå om 2,2 procent. 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 2020 var ca SEK 889 miljoner. Om Hufvudstaden investerar i en fastighet där det förekommit föroreningar tidigare, finns det en risk att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Hufvudstaden för sanering av föroreningen för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Om Hufvudstaden skulle åläggas ett sådant ansvar riskerar det att ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet och resultat.

### ***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 räntenetto 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. I samband med införandet av de nya ränteavdragsbegränsningsreglerna beslutades även om stegvisa sänkningar av bolagsskatten, vilket innefattar att den tidigare bolagsskatten på 21,4 % har sänkts till 20,6 % från och med år 2021.

Den 30 mars 2017 presenterades en utredning som syftar till att ändra vissa skatteregler på fastighetsområdet, den s.k. fastighetspaketeringsutredningen (SOU 2017:27, Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet). Utredningen innebär i korthet att den skattemässiga behandlingen av en försäljning av fastigheter paketerade i ett bolag ska likställas med en direktförsäljning av fastigheter, d.v.s. skillnaden mellan det skattemässiga restvärdet och marknadsvärdet på fastigheten ska tas upp till beskattning vid avyttring av andelar i ett fastighetsägande bolag. Dessutom föreslås också att det avyttrade företaget ska ta upp en schablonintäkt, motsvarande den stämpelskatt som skulle ha utgått vid en direktförsäljning av fastigheten, till beskattning. Stämpelskatten föreslås vidare sänkas från 4,25 % till 2 % för juridiska personer. Utredningen föreslog att de nya reglerna skulle träda ikraft 1 juli 2018, men förslaget utreds fortfarande och det har ännu inte presenterats något slutligt lagförslag till följd av utredningen. Utredningen har fått omfattande kritik och det är i dagsläget oklart om och när ett lagförslag kommer presenteras. Om ett sådant lagförslag skulle träda i kraft skulle det kunna ha en ytterligare 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 rådet 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 renomméskada, 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***

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

Såväl de Gröna Villkoren som marknadspraxis kan komma att utvecklas efter visst Lånedatum, vilket kan medföra förändrade villkor för efterkommande Lån eller förändrade krav för Bolaget. Exempelvis träffade Europaparlamentet och Europeiska Unionens råd i december 2019 en politisk överenskommelse om att anta en förordning om ett harmoniserat klassificeringssystem för att underlätta för investerare och företag att fatta informerade beslut om hållbara investeringar ("Taxonomiförordningen"). Taxonomiförordningen antogs i juni 2020 och kommer träda ikraft från den 1 januari 2022. För Bolaget kommer effekterna av att Taxonomiförordningen implementeras sannolikt innebära bl.a. att de obligationer som Bolaget tillhandahåller som miljömässigt hållbara måste uppfylla kriterierna i Taxonomiförordningen. Om Hufvudstaden misslyckas med att efterleva Taxonomiförordningen, till exempel avseende informationskrav eller uppfyllande av miljömässiga kriterier, kan det innebära inskränkningar i Bolagets möjligheter att marknadsföra MTN som en "grön produkt". Förändringar i de Gröna Villkoren som sker efter Lånedatumet för visst Lån kommer inte att komma Fordringshavare i Lånet till godo.

Om Bolaget inte skulle uppfylla de Gröna Villkoren i förhållande till visst Lån innebär det vidare inte att det föreligger en uppsägningsgrund för Fordringshavare under Lånet, varför Fordringshavare i sådant fall

inte heller har rätt till förtida återbetalning eller återköp av MTN eller annan kompensation vid sådan händelse.

### ***MTN är strukturellt efterställda borgenärer till Koncernbolag***

Bolaget är beroende av övriga Koncernbolag för att kunna erlägga betalningar under MTN. För att Bolaget ska kunna uppfylla betalningsförpliktelser under MTN fordras det därför att 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 kredit på SEK 4,5 mdr. 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 marknadslån). 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 100.000 EUR 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***

STIBOR och andra referensräntor 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. I och med att förordningen inte tillämpats i sin helhet kan inte dess effekter fullt ut bedömas vid tidpunkten för upprättande av Grundprospektet. 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.

## Allmänna Villkor

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 ÅTTA MILJARDER (8.000.000.000)<sup>1</sup> eller motvärdet därav i EUR om inte Bolaget och Emissionsinstitutet (såsom definieras nedan) överenskommer om annat i enlighet med dessa Allmänna Villkor.

För varje lån upprättas särskilda slutliga villkor ("Slutliga Villkor") vilka tillsammans med dessa Allmänna Villkor utgör fullständiga villkor för lånet. Referenserna nedan till "dessa villkor" skall således med avseende på ett visst lån anses inkludera bestämmelserna i aktuella Slutliga Villkor.

### § 1 Definitioner

1.1 Utöver ovan gjorda definitioner skall i dessa villkor 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 AB (publ) <sup>2</sup> och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) samt varje annat institut som ansluter sig till detta MTN-program enligt särskilt tilläggsavtal mellan Bolaget, de befintliga Emissionsinstitutet och sådant nytt emissionsinstitut;
"EURIBOR"	den räntesats som (1) kl. 11.00 aktuell dag publiceras av informationssystemet Reuters sida "EURIBOR01" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system 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

<sup>1</sup> Rambeloppet höjt genom tilläggsavtal daterat 15 oktober 2013 till SEK FYRA MILJARDER (4.000.000.000) eller motvärdet därav i EUR från tidigare SEK TVÅ MILJARDER (2.000.000.000) eller motvärdet därav i EUR. Rambeloppet därefter höjt genom tilläggsavtal daterat 24 januari 2018 till SEK SEX MILJARDER (6.000.000.000) eller motvärdet därav i EUR. Rambeloppet därefter höjt genom tilläggsavtal daterat 12 augusti 2019 till SEK ÅTTA MILJARDER (8.000.000.000) eller motvärdet därav i EUR.

<sup>2</sup> Genom fusion per den 1 oktober 2018 uppgick Nordea Bank AB (publ) i Nordea Bank Abp.

	affärsbanker erbjuder för aktuell periods utlåning av aktuellt belopp på interbankmarknaden i Europa;
<b>”Euroclear Sweden”</b>	Euroclear Sweden AB (org nr 556112-8074);
<b>”Europeiska Referensbanker”</b>	fyra större affärsbanker, som vid aktuell tidpunkt kvoterar EURIBOR och som utses av Utgivande Institut (i förekommande fall Administrerande Institut);
<b>”Fastigheternas Redovisade Värde”</b>	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;
<b>”Fordringshavare”</b>	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 punkt 14 är att betrakta som Fordringshavare vid tillämpning av punkt 9;
<b>”Justerat Lånebelopp”</b>	det sammanlagda nominella beloppet av utelöpande MTN avseende visst Lån med avdrag för MTN som innehas av Bolaget eller Koncernbolag;
<b>”Kapitalbelopp”</b>	enligt Slutliga Villkor - det belopp varmed Lån skall återbetalas;
<b>”Koncernbolag”</b>	varje bolag som ingår i Koncernen utöver Bolaget;
<b>”Koncernen”</b>	den koncern i vilken Bolaget är moderbolag;
<b>”Kontoförande Institut”</b>	bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende MTN;
<b>”Ledarbanken”</b>	Svenska Handelsbanken AB (publ);
<b>”Likviddag”</b>	dag då Likvidbeloppet skall betalas, normalt femte Bankdagen efter Affärsdagen;
<b>”Lån”</b>	varje lån av serie 100 för SEK och serie 200 för EUR - omfattande en eller flera MTN - som Bolaget upptar under detta MTN-program;
<b>”Lånedatum”</b>	enligt Slutliga Villkor - dag från vilken ränta (i förekommande fall) skall börja löpa;
<b>”MTN”</b>	ensidig skuldförbindelse som registrerats enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument och som utgivits av Bolaget under detta MTN-program;
<b>”Nettoskuld”</b>	vid var tid, Koncernens räntebärande skulder minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank, på konsoliderad basis;
<b>”Rambelopp”</b>	SEK ÅTTA MILJARDER (8.000.000.000) 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 Reuters sida "SEKFIX=" (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system respektive sida) eller – om sådan kurs inte publiceras – omräknas aktuellt belopp till SEK enligt Utgivande Instituts (i förekommande fall Administrerande Instituts) avistakurs för SEK mot EUR på Affärsdagen, i den mån inte annat följer av överenskommelse mellan Bolaget och Emissionsinstitutet enligt punkt 13;

<b>"Referensbanker"</b>	Nordea Bank AB (publ) <sup>3</sup> , Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Svenska Handelsbanken AB (publ) och Swedbank AB (publ);
<b>"STIBOR"</b>	den räntesats som (1) kl 11.00 aktuell dag publiceras på Reuters 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;
<b>"Utgivande Institut"</b>	enligt Slutliga Villkor – Emissionsinstitut varigenom Lån har utgivits;
<b>"Valuta"</b>	SEK eller EUR;
<b>"VP-konto"</b>	avstämningskonto där respektive Fordringshavares innehav av MTN är registrerat enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument;
<b>"Väsentligt Koncernbolag"</b>	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
<b>"Återbetalningsdag"</b>	enligt Slutliga Villkor – dag då Kapitalbeloppet avseende Lån skall återbetalas.

- 1.2 Ytterligare definitioner såsom Nominellt Belopp, Räntekonstruktion, Räntebas, Räntebasmarginal, Räntebestämningssdag, 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.

---

<sup>3</sup> Efter fusionen mellan Nordea Bank AB (publ) och Nordea Bank Abp per den 1 oktober 2018, Nordea Bank Abp, filial i Sverige.

- 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.

### § 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 Ränfeförfalldag 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 Räntebestämningdag och utgörs av Räntebasen med tillägg av Räntebas marginalen för samma period.

Kan räntesats inte beräknas på grund av sådant hinder som avses i punkt 15.1 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 beräkandet till utgången av den då löpande Ränteperioden.

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

c) Nollkupong

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 punkt 3, erläggs på aktuell Ränfeförfalldag.

- 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 förfalldag eller på den Bankdag närmare respektive förfalldag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden ("Avstämningsdagen").

- 4.3 Infaller förfalldag 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 förfalldagen; (b) Lån med FRN-konstruktion på dag som inte är Bankdag skall som Ränfeförfalldag anses närmast påföljande Bankdag förutsatt att sådan Bankdag inte infaller i ny kalendermånad, i vilket fall Ränfeförfalldagen 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 punkt 15, 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 förfalldagen 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 förfalldagen 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 15.1, skall dröjsmålsränta utgå efter en räntesats som motsvarar (a) för Lån som löper med ränta, den räntesats som gällde för aktuellt Lån på förfalldagen 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 Ränteförfalldag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Bolaget.
- 6.2 Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om Kapitalbelopp och tre år beträffande räntebelopp, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

## § 7 Särskilda åtaganden

- 7.1 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 punkt 7 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 punkt 4 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 (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 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 ("Fordringshavarmöte"). Kallelsen skall minst 20 Bankdagar i förväg tillställas Bolaget och Fordringshavarna i enlighet med punkt 11.
- 9.2 Kallelsen till Fordringshavarmöte skall ange tidpunkt och plats för mötet samt dagordning för mötet. För det fall att röstning kan ske via ett elektroniskt röstningsförfarande skall de närmare detaljerna för detta tydligt framgå av kallelsen. Vidare skall i kallelsen anges de ärenden som skall behandlas och beslutas vid mötet. Ärendena skall vara numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje framlagt förslag skall anges. Endast ärenden som upptagits i kallelsen får beslutas vid Fordringshavarmötet. För det fall att förtida anmälan krävs för att Fordringshavare skall äga rätt att delta i Fordringshavarmöte skall detta tydligt framgå av kallelsen. Till kallelsen skall bifogas ett fullmaktsformulär.
- 9.3 Mötet skall inledas med att Ledarbanken utser ordförande, protokollförare och justeringsman om inte Fordringshavarmötet bestämmer annat.
- 9.4 Vid Fordringshavarmöte äger, utöver Fordringshavare samt deras respektive ombud och biträden, även styrelseledamöter, verkställande direktören och andra högre befattningshavare i Bolaget samt Bolagets revisorer och juridiska rådgivare samt Emissionsinstitutet rätt att delta. Ombud skall förete behörigen utfärdad fullmakt som skall godkännas av ordföranden.
- 9.5 Ledarbanken skall tillse att det vid Fordringshavarmötet finns en utskrift av det av Euroclear Sweden förda avstämningsregistret från slutet av femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmötet. Ordföranden skall upprätta en förteckning över närvarande röstberättigade Fordringshavare med uppgift om den andel av Justerat Lånebelopp varje Fordringshavare företräder ("Röstlängd"). Fordringshavare som avgivit sin röst via elektroniskt röstningsförfarande, röstsedel eller motsvarande, skall vid tillämpning av dessa bestämmelser anses såsom närvarande vid Fordringshavarmötet. Endast de som på femte Bankdagen före dagen för Fordringshavarmöte var Fordringshavare, respektive ombud för sådan Fordringshavare och som omfattas av Justerat Lånebelopp, är röstberättigade och skall tas upp i Röstlängden. Därefter skall Röstlängden godkännas av Fordringshavarmötet.
- 9.6 Vid Fordringshavarmötet skall föras protokoll, vari skall antecknas dag och ort för mötet, vilka som närvarat, vad som avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Röstlängden skall nedtecknas i eller biläggas protokollet. Protokollet skall undertecknas av protokollföraren. Det skall justeras av ordföranden om denne inte fört protokollet samt av minst en på Fordringshavarmötet utsedd justeringsman. Därefter skall protokollet överlämnas till Ledarbanken. Senast tio Bankdagar efter Fordringshavarmötet skall protokollet tillställas Fordringshavarna enligt punkt 11. Nya eller ändrade Allmänna Villkor skall biläggas protokollet och tillställas Euroclear Sweden genom Ledarbankens eller annan av Ledarbanken utsedd parts försorg. Protokollet skall på ett betryggande sätt förvaras av Ledarbanken.
- 9.7 Fordringshavarmötet är beslutfört om Fordringshavare representerande minst en femtedel av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet.
- 9.8 I följande slag av ärenden erfordras dock att Fordringshavare representerande minst hälften av Justerat Lånebelopp är närvarande vid Fordringshavarmötet ("**Extraordinärt Beslut**"):
  - 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;
  - godkännande av gäldenärsbyte; samt
  - godkännande av ändring av denna punkt 9.
- 9.9 Om Fordringshavarmöte sammankallats och den för beslutförhet erforderliga andel av Justerat Lånebelopp som Fordringshavarna representerar inte har uppnåtts inom trettio (30) minuter

från utsatt tid för Fordringshavarmötet, skall mötet ajourneras till den dag som infaller en vecka senare (eller – om den dagen inte är en Bankdag – nästföljande Bankdag). Om mötet nått beslutförhet för vissa men inte alla frågor som skall beslutas vid mötet skall mötet ajourneras efter det att beslut fattats i frågor för vilka beslutförhet föreligger. Meddelande om att Fordringshavarmöte ajournerats och uppgift om tid och plats för fortsatt möte skall snarast tillställas Fordringshavarna genom Euroclear Swedens försorg. När ajournerat Fordringshavarmöte återupptas äger mötet fatta beslut, inklusive Extraordinärt Beslut, om Fordringshavare som representerar minst en tiondel av Justerat Lånebelopp enligt den utskrift av avstämningsregistret som tillhandahölls enligt punkt 9.5 (med beaktande av punkt 9.12) infinner sig till mötet. Det återupptagna mötet skall inledas med att ordföranden upprättar en ny röstlängd (enligt samma principer som anges i punkt 9.5 och på grundval av nämnda utskrift av avstämningsregistret). Endast Fordringshavare som upptas i sådan ny röstlängd är röstberättigade vid det fortsatta mötet. Ett Fordringshavarmöte kan inte ajourneras mer än en gång.

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

## **§ 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) 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 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 skäligen 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 uppsägningdagen 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 Meddelanden

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

#### § 12 Upptagande till handel på reglerad marknad

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

#### § 13 Ändring av dessa villkor, Rambelopp m m

- 13.1 Bolaget och Emissionsinstitutet äger överenskomma om att justera klara och uppenbara fel i dessa villkor.
- 13.2 Bolaget och Emissionsinstitutet äger överenskomma om höjning eller sänkning av Rambeloppet.
- 13.3 Utökning eller minskning av antalet Emissionsinstitut samt utbyte av Emissionsinstitut mot annat institut kan ske.
- 13.4 Ändring av dessa villkor kan i andra fall ske genom beslut vid Fordringshavarmöte enligt punkt 9.
- 13.5 Ändring av villkoren enligt föregående stycken skall av Bolaget snarast meddelas till Fordringshavarna i enlighet med punkt 11.

#### § 14 Förvaltarregistrering

För MTN som är förvaltarregistrerad enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument skall vid tillämpningen av dessa villkor förvaltaren betraktas som Fordringshavare om inte annat följer av punkt 9.12.

**§ 15 Begränsning av ansvar m m**

- 15.1 I fråga om de på Emissionsinstitutet respektive Euroclear Sweden ankommande åtgärderna gäller – beträffande Euroclear Sweden med beaktande av bestämmelserna i lagen om 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.
- 15.2 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.
- 15.3 Föreligger hinder för Emissionsinstitutet eller Euroclear Sweden på grund av sådan omständighet som angivits i punkt 15.1 att vidta åtgärd enligt dessa villkor, får åtgärden uppskjutas tills hindret har upphört.
- 15.4 Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lagen om kontoföring av finansiella instrument.
- 15.5 Emissionsinstitutet skall inte anses ha information om Bolaget, dess verksamheter eller förhållanden som avses i punkt 10 om inte sådan information har lämnats av Bolaget genom särskilt meddelande i enlighet med särskilt avtal med Emissionsinstitutet. Emissionsinstitutet är inte skyldiga att bevaka om förutsättningar för uppsägning enligt punkt 10 föreligger.

**§ 16 Tillämplig lag och jurisdiktion**

- 16.1 Svensk rätt skall tillämpas för dessa villkor.
- 16.2 Tvist rörande dessa villkor skall avgöras vid svensk domstol. Första instans skall vara Stockholms tingsrätt.

---

Härmed bekräftas att ovanstående Allmänna Villkor är för oss bindande.

Stockholm den 21 november 2012

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 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 [•] 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](http://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 Reuters sida "SEKFIX=" på [Affärsdagen])
  - (ii) Tranche: [•] (*Om Euro* – [motsvarande SEK [•] enligt kurs [•] på Reuters sida "SEKFIX=" på [Affärsdagen])
  - (iii) Tidigare tranch(er): [•] (*Om Euro* – [motsvarande SEK [•] enligt kurs [•] på Reuters 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)]  
[Nollkupongsobligation]
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 skall så som Ränteförfallodag anses närmast påföljande Bankdag.
- (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 Räntheperiod, första gången den [•]
- (iv) Räntheperiod: Tiden från den [•] till och med den [•] (den första Räntheperioden) och därefter varje tidsperiod om ca [•] månader med slutdag på en Ränteförfallodag.  
[Notera att den första Räntheperioden är [lång/kort].]
- (v) Ränteförfallodagar: Sista dagen i varje Räntheperiod, 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. **Nollkupong:** [Tillämpligt/Ej tillämpligt]
- (i) Riskfaktorer: [I enlighet med riskfaktorn med rubrik ”MTN som emitteras som nollkupongare” 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 marknads 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 erbjuds 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 2020 totalt 24 fastigheter. Det totala utbudet av kommersiella fastigheter innanför tullarna i Stockholm utgörs av ett bestånd som omfattar drygt 5 miljoner kvm kontor, varav cirka 1,8 miljoner kvm är belägna inom det centrala affärsområdet (CBD).<sup>4</sup> Hufvudstaden är den tredje största kommersiella fastighetsägaren i Stockholm CBD med en uthyrbar yta för samtliga lokalslag om 265.000 kvm per 31 december 2020.

#### Största fastighetsägarna i Stockholm CBD per 31 december 2020<sup>5</sup>

Namn	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	366.000
AMF Pension	294.000
Hufvudstaden	265.000
Skandia Fastigheter	119.000
Pembroke Real Estate	112.000
SEB Trygg Liv	103.000

#### Göteborg

I Sveriges näst största stad Göteborg ägde Hufvudstaden per 31 december 2020 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 2020. 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 2020<sup>6</sup>

Namn	Uthyrbar area, kvm
Vasakronan	266.000
Wallenstam	219.000
Balder	158.000
Hufvudstaden	105.000
Bygg-Göta Göteborg	91.000
Platzer	77.000

<sup>4</sup> Källa: Marknadsdata januari 2021, Jones Lang LaSalle.

<sup>5</sup> Källa: Största fastighetsägarna. Stockholm CBD Januari 2021, Nordanö.

<sup>6</sup> Källa: Största fastighetsägarna. Stockholm CBD Januari 2021, Nordanö.

## VERKSAMHETSBEKRIVNING

### 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 information finns att tillgå på Bolagets hemsida [www.hufvudstaden.se](http://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 affärsområden.<sup>7</sup>

### 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 professionella medarbetare med stort engagemang för kunden, affärsmannaskapet och yrkeskunnandet.

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 högsta möjliga kvalitet på företagets samtliga produkter och tjänster.

**Kompetensutveckling** – Medarbetarnas kompetensutveckling ska på ett systematiskt sätt säkerställas med fokus på både yrkeskunskande och 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 två segment, Fastighetsförvaltning och Övrig verksamhet. Segmentet Fastighetsförvaltning är indelat i tre affärsområden som följer den operativa styrningen av verksamheten

---

<sup>7</sup> Källa: Ipsos marknadsundersökning utförd under 2012 samt undersökning avseende Nöjd Kund Index utförd av CFI Group under 2020.

och huvudsakligen följer hyresmarknadens geografiska uppdelning i delmarknader samt NK-verksamheten. De tre affärsområdena är Affärsområde Stockholm, Affärsområde NK samt Affärsområde Göteborg. Hufvudstadens stabsfunktioner Ekonomi/Finans, Personal, Fastighetsutveckling och Affärsutveckling stödjer den operativa organisationens verksamhet. Bolaget driver även en egen parkeringsrörelse i dotterbolaget Parkaden AB.

### Organisationsstruktur



#### Affärsområde Stockholm

Affärsområde Stockholm omfattade per 31 december 2020 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. 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 2020 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.

#### Affärsområde Göteborg

Affärsområde Göteborg omfattade per 31 december 2020 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 2020 följande Koncernbolag:

Koncernbolag	Organisationsnummer	Kapital (röster) %
Fastighetsaktiebolaget Medusa	556018-7238	100
Aktiebolaget Hamngatsgaraget	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
Goldcup 26095 u.n.ä. NK Retail AB	559268-4103	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 2020 till SEK 1.056.359.665, fördelat på 203.000.047 aktier av serie A och 8.271.886 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 2020 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 2020 till 45.171. Den största ägaren var L E Lundbergföretagen AB med 46,2 procent av totalt antal utestående aktier och 88,4 procent av rösterna.

**Större aktieägare per 31 december 2020<sup>8</sup>**

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	85 200 000	8 177 680	93 377 680	46,2	88,4	44,2	87,7
State Street Bank and Trust	10 246 327	0	10 246 327	5,1	1,0	4,8	1,0
JP Morgan Fonder	9 795 068	0	9 795 068	4,8	1,0	4,6	0,9
BNY Mellon Fonder	9 286 828	0	9 286 828	4,6	0,9	4,4	0,9
Citi Bank	7 729 487	1	7 729 488	3,8	0,8	3,7	0,8
BNP Paribas	3 965 995	0	3 965 995	2,0	0,4	1,9	0,4
RBC Investor Services	2 520 062	0	2 520 062	1,2	0,2	1,2	0,2
Fjärde AP-fonden	2 460 319	0	2 460 319	1,2	0,2	1,2	0,2
The Northern Trust Company	2 258 782	0	2 258 782	1,1	0,2	1,1	0,2
Övriga aktieägare	60 572 179	94 205	60 666 384	30,0	6,9	28,7	6,8
<b>Utestående aktier</b>	<b>194 035 047</b>	<b>8 271 886</b>	<b>202 306 933</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>95,8</b>	<b>99,1</b>
Hufvudstaden	8 965 000		8 965 000			4,2	0,9
<b>Samtliga emitterade aktier</b>	<b>203 000 047</b>	<b>8 271 886</b>	<b>211 271 933</b>			<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Röstetal (exkl eget innehav)	<b>194 035 047</b>	<b>827 188 600</b>	<b>1 021 223 647</b>				
Röstetal (inkl eget innehav)	<b>203 000 047</b>	<b>827 188 600</b>	<b>1 030 188 647</b>				

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 2021 för Fredrik Lundberg inklusive bolag och maka uppgick till 42,3 % av aktiekapitalet och 71,0 % 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.

<sup>8</sup> Källa: Euroclear Sweden.

## Styrelse, koncernledning och revisorer

### STYRELSE

Namn	Funktion
Fredrik Lundberg	Ordförande
Claes Boustedt	Ledamot
Peter Egardt	Ledamot
Liv Forhaug	Ledamot
Louise Lindh	Ledamot
Fredrik Persson	Ledamot
Sten Peterson	Ledamot
Anna-Greta Sjöberg	Ledamot
Ivo Stopner	Ledamot och verkställande direktör

#### 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 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 Sandvik AB.

#### PETER EGARDT

Född 1949. Styrelseledamot sedan 2003.

**Utbildning:** Fil kand.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Försvarshögskolan.

#### LIV FORHAUG

Född 1970. Styrelseledamot sedan 2016.

**Utbildning:** Civilekonom

**Andra pågående uppdrag:** Verkställande direktör i Martin & Servera AB. Styrelseordförande i Martin & Serveras dotterbolag.

#### LOUISE LINDH

Född 1979. Styrelseledamot sedan 2007.

**Utbildning:** Civilekonom.

**Andra pågående uppdrag:** Verkställande direktör i Fastighets AB L E Lundberg. Styrelseordförande i J2L Holding AB. Styrelseledamot i Fastighets AB L E Lundberg, Holmen AB och L E Lundbergföretagen AB.

#### FREDRIK PERSSON

Född 1968. Styrelseledamot sedan 2016.

**Utbildning:** Civilekonom.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseordförande i JM AB och Svenskt Näringsliv. Styrelseledamot i AB Elextrolux, Ahlström Capital Oy, ICA Gruppen AB och Interogo Holding AG.

#### STEN PETERSON

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2006.

**Utbildning:** Civilingenjör.

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

#### ANNA-GRETA SJÖBERG

Född 1967. Styrelseledamot sedan 2006.



**Utbildning:** Civilekonom, MBA.

**Andra pågående uppdrag:** Verkställande direktör i Olivetta AB. Styrelseordförande i Marginalen Bank Bankaktiebolag, Styrelseledamot i Trygghetsstiftelsen.

#### **IVO STOPNER**

*Född 1962. Styrelseledamot sedan 1999.*

**Utbildning:** Civilingenjör.

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

### **KONCERNLEDNING**

<b>Namn</b>	<b>Befattning</b>	<b>Anställd sedan</b>
Ivo Stopner	Verkställande direktör	1990
John Lethenström	Chef Fastighetsutveckling	2017
Christine Lindgren	Chef Personal	2017
Anders Nygren	Vice verkställande direktör, Chef Affärsområde Stockholm	2006
Mattias Nygårds	Chef Affärsutveckling	2011
Fredrik Ottosson	Chef Affärsområde Göteborg	2016
Åsa Roslund	Chef Ekonomi och Finans	2005
Bo Wikare	Vice verkställande direktör, Chef Affärsområde NK	1994

#### **IVO STOPNER**

*Född 1962. Verkställande direktör, anställd sedan 1990.*

**Utbildning:** Civilingenjör.

#### **JOHAN LETHENSTRÖM**

*Född 1972. Chef Fastighetsutveckling, anställd sedan 2017.*

**Utbildning:** Civilingenjör

#### **CHRISTINE LINDGREN**

*Född 1969. Chef Personal, anställd sedan 2017.*

**Utbildning:** Fil. kandidatexamen inom personal- och arbetslivsfrågor.

#### **ANDERS NYGREN**

*Född 1970. Vice verkställande direktör och Chef Affärsområde Stockholm, anställd sedan 2006.*

**Utbildning:** Civilingenjör.

#### **MATTIAS NYGÅRDS**

*Född 1972. Chef Affärsutveckling, anställd sedan 2011.*

**Utbildning:** Civilingenjör.

#### **FREDRIK OTTOSSON**

*Född 1972. Chef Affärsområde Göteborg, anställd sedan 2016.*

**Utbildning:** Civilingenjör.

#### **ÅSA ROSLUND**

*Född 1966. Chef Ekonomi och Finans, anställd sedan 2005.*

**Utbildning:** Civilekonom.

#### **BO WIKARE**

*Född 1963. Vice verkställande direktör och Chef Affärsområde NK, anställd sedan 1994.*

**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**

KPMG AB (Box 3018, 169 03 Solna) är Bolagets revisor sedan årsstämman 2012. Joakim Thilstedt är sedan årsstämman 2015 huvudansvarig revisor. Joakim Thilstedt 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](http://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. Investerares 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.

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 ("Nordea") som löper till 31 december 2021 respektive 29 november 2023. 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 (31 december 2021) respektive SEK 500.000.000 (29 november 2023). 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 två facilitetsavtal med Svenska Handelsbanken AB ("Handelsbanken") som löper till 24 mars 2024 respektive 26 oktober 2024. I respektive facilitetsavtal åtar sig Handelsbanken att ställa krediter till Hufvudstaden om ett belopp som vid var tidpunkt uppgår till vardera maximalt SEK 1.000.000.000. 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 två facilitetsavtal med Skandinaviska Enskilda Banken AB ("SEB") som löper till 21 juni 2022 respektive 21 december 2023. I respektive facilitetsavtal åtar sig SEB att ställa krediter till Hufvudstaden om ett belopp som vid var tidpunkt uppgår till vardera maximalt SEK 500.000.000. Hufvudstaden kan komma att ställa säkerheter för lån under facilitetsavtalet. För facilitetsavtalet gäller svensk lag.

### MYNDIGHETSFÖRFARANEN, RÄTTSLIGA FÖRFARANEN OCH SKILJEFÖRFARANEN

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 offentliggörandet av årsredovisningen 2020 den 4 mars 2021.

Det har inte skett någon betydande förändring av Koncernens finansiella resultat sedan den 31 december 2020, vilket motsvarar perioden från utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken finansiell information har offentliggjorts fram till datumet för detta prospekt.

## BETYDANDE FÖRÄNDRINGAR SEDAN 31 DECEMBER 2020

Inga betydande förändringar har inträffat vad gäller Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan 31 december 2020, vilket är den sista dagen i räkenskapsperioden för Koncernens senast offentliggjorda årsredovisning.

## 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 utvärdera 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

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:

### Årsredovisning för 2019<sup>9</sup>

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

- 60-61 (Koncernens resultaträkningar);
- 62-63 (Koncernens balansräkningar);
- 64 (Koncernens redogörelse för förändringar i eget kapital);
- 66-67 (Koncernens kassaflödesanalyser);
- 69-69 (Bolagets finansiella rapporter);
- 70-87 (Noter);
- 88 (Förslag till vinstdisposition);
- 89-91 (Revisionsberättelse);
- 100-103 (Finansiella nyckeltal); och
- 119 (Definitioner och ordlista).

### Årsredovisning för 2020<sup>10</sup>

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

- 58-59 (Koncernens resultaträkningar);
- 60-61 (Koncernens balansräkningar);

<sup>9</sup> <https://hufvudstaden.se/globalassets/finansiell-information/arsredovisning/hufvudstaden-arsredovisning-2019.pdf>.

<sup>10</sup> <https://hufvudstaden.se/contentassets/c33f19d518494aeda82c9212de84c6bd/hufvudstaden-arsredovisning-2020>.

- 62 (Koncernens redogörelse för förändringar i eget kapital);
- 64-65 (Koncernens kassaflödesanalyser);
- 66-67 (Bolagets finansiella rapporter);
- 68-86 (Noter);
- 87 (Förslag till vinstdisposition);
- 89-91 (Revisionsberättelse);
- 100-103 (Finansiella nyckeltal); och
- 119 (Definitioner och ordlista).

#### Tidigare Allmänna och Slutliga Villkor

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

- Allmänna Villkor av den 21 november 2012; samt
- Mall för Slutliga Villkor,

som publicerats i Bolagets grundprospekt daterade 23 november 2012, 19 november 2013, 2 december 2014, 30 december 2015, 26 januari 2017, 7 mars 2018 och 27 mars 2019.

Hufvudstadens årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2020 har reviderats av Bolagets revisor och revisionsberättelsen är fogad till årsredovisningen.

Förutom Hufvudstadens reviderade koncernredovisning för räkenskapsåren 2019 och 2020 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.

#### Alternativa nyckeltal

Hufvudstaden tillämpar ESMA:s riktlinjer för alternativa nyckeltal. Vissa av nyckeltalen som presenteras i de delar av årsredovisningarna för räkenskapsåren 2019 och 2020 som inkommerats 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	Nettoskuld är relevant för att visa verksamhetens

	minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank.	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.
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella poster exklusive orealiserade värdeförändringar plus räntekostnader i förhållande till räntekostnader	Räntetäckningsgrad 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](http://www.hufvudstaden.se):

- Bolagets bolagsordning.
- Bolagets registreringsbevis.
- Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2020 (inklusive revisionsberättelse).

Kopior av dessa handlingarna och kopior av samtliga Koncernbolags årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2020 (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](http://www.hufvudstaden.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](http://www.handelsbanken.se/capitalmarkets)

### REVISOR

#### KPMG AB

##### *Besöksadress*

Evenemangsgatan 17, Solna

##### *Postadress*

Box 3018  
169 03 Solna

Telefon: 08-723 91 00

[www.kpmg.se](http://www.kpmg.se)

### CENTRAL

#### VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

##### Euroclear Sweden AB

##### *Besöksadress*

Klarabergsviadukten 63, Stockholm

##### *Postadress*

Box 191  
101 23 Stockholm

[www.euroclear.eu](http://www.euroclear.eu)

### FÖR KÖP OCH FÖRSÄLJNING KONTAKTA:

#### Handelsbanken

Blasieholmstorg 11  
106 70 Stockholm  
[www.handelsbanken.se](http://www.handelsbanken.se)  
Credit Sales

08-463 46 50

#### Nordea

Debt Capital Markets  
Smålandsgatan 17  
105 71 Stockholm,  
[www.nordea.com](http://www.nordea.com)

+46 10 1569361

#### SEB

Large Corporates & Financial Institutions  
Kungsträdgårdsgatan 8  
106 40 Stockholm  
[www.seb.se/mb](http://www.seb.se/mb)

08-506 232 19

08-506 232 20

08-506 230 61